

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة



كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان الحقوق
قسم الحقوق
التخصص : قانون إداري

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بعنوان :

خصوصية منازعات الترقيم
العقاري أمام القضاء العقاري و الإداري

إشراف الأستاذ:

د: قسمية محمد

من تقديم الطلبة:

- لعلي الطاهر

- سعودي سعاد

لجنة المناقشة:

اللقب و الاسم	الرتبة	الصفة
ياحي مريم		رئيسا
قسمية محمد		مشرفا و مقرا
بوعايدة كمال		ممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،
السيد(ة): احمد الهام الصفة: طالب، امتحان: بحث
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 3363506336 والصادرة بتاريخ: 08.08.2018 في الجزائر
المسجل(ة) بكلية / معهد المحققين العلوم لسانية قسم: قانون عام
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: تأثيرات جائحة كورونا على الاقتصاد الجزائري
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ:

توقيع المعني (ة)

شهود عن التوقيع
السيد...
حماد الصلحة في...
2021
عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
البلدية الجزائرية



ملحق بالقرار رقم10821..... المؤرخ في 27 شهر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): مسعودي سعاد الصفة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 203506386 والصادرة بتاريخ: 08 08 2018
المسجل(ة) بكلية / معهد قسم
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها:
أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ:

توقيع المعني (ة)

شوهة على التوقيع
السيد
حمام الضلع في
عن رئيس المجلس الأعلى للدراسات
العلمية والبحثية
الجزائر

02

شكر و عرفان

قال الله تعالى: **و من يشكر فإنما يشكر لنفسه (لقمان :12)**

وقال رسول الله صلى الله عليه و سلم : (من لم يشكر الناس ، لم يشكر الله عز وجل) صدق رسول الله.

الشكر و الحمد لربي العالمين الذي نور دروبنا و ستر عيوبنا و هدى قلوبنا سبحانه و بحمده عليه توكلنا فهو خير مديد و خير معين أمدنا بالعزيمة و الإرادة لإتمام هذا العمل البسيط مصداقا لقوله (و إن شكرتم لأزيدنكم).

و من هنا نتقدم بخالص الشكر و العرفان للدكتور المشرف على إنجاز هذه الدراسة الأستاذ الكريم **قسمة محمد**، الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته و ملاحظاته التي أثرت بشكل كبير و إيجابي على سير إنجاز المذكرة .

كما نتوجه بجزيل الشكر الى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة.

كما لا يفوتنا في هذا المقام أن نوجه شكرنا إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إثراء هذا الإنجاز كما نوجه شكرنا إلى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا الى قرة عيني ابنتي العزيزة على قلبي

(هبة الرحمان)

و إلى زوجتي الغالية ورفيقة دربي و إلى أمي و أبي العزيزين حفظهما الله، و لكل أفراد عائلتي كل باسمه .

و إلى أستاذي الكريم " قسمية محمد " و إلى كل الأساتذة الأفاضل الذين رافقونا خلال مسارنا الدراسي هذا.

كما أهديه كذلك إلى جميع الإداريين العاملين بكلية الحقوق بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة و الزملاء الطلبة رفقاء الدرب

لكم مني كل الثناء و التقدير و جزاكم الله أحسن الجزاء.

*** الطاهر ***

إهداء

إلى من قال فيها سبحانه و تعالى (و بالوالدين إحسانا)

إلى الروح الطاهرة التي رفرفت بعيدا تاركة وراءها سرايا و الذي غاب عن نظري، و لم يغب عن قلبي، إلى الذي مهد لي طريق العلم و الذي كان حائطا خفيا ، يسندني و يقود خطواتي إلى النجاح، و الذي منحني الحرية و الثقة و لم يقيدني يوما.. (أبي رحمه الله).

إلى التي أفرح برؤيتها و أرتاح بلقائها إلى أول من رأت عيني و أحب لقلبي، إلى أول صدر ضمنني، إلى أحق الناس بصحبتني.

إلى التي أسير ببركة دعائها (أُمي الغالية أطل الله في عمرها)

إلى رفيق دربي زوجي (رعاه الله).

إلى شمعة حياتي هبة الرحمان (حفضها الله).

إلى إخوتي و أخواتي و أبنائهم كل باسمه.

إلى صديقات دربي، و الى جميع الأساتذة و الإداريين و العاملين و الزملاء الطلبة بكلية الحقوق بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة.

و شكرا لكل من ساعدني من قريب أو من بعيد.

سعاد

مقدمة:

مما لاشك فيه أن حق الملكية من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها كل التشريعات منذ القدم، و كون الملكية العقارية مقياس الثروة و مصدرها لما لها من دور مهم في تحقيق التنمية في جميع المجالات الاقتصادية و الإجتماعية، و لما لها من تأثير مباشر و تأثير بعيد المدى على الشعوب، مما دفع بالشعوب و الأمم الى العمل على تنظيمها و تطهيرها بما يضمن المصلحة العامة ،و يبعث الأمن و الاستقرار في المعاملات العقارية .

و المشرع الجزائري كغيره من التشريعات قام بالعمل على ضبط الملكية العقارية و حمايتها و الحفاظ عليها، باتباع نظام قانوني خاص بها بما يتلاءم و طبيعة الملكية العقارية الخاصة، وذلك من خلال تأسيس السجل العقاري و تجسيد الحقوق العينية في هذا السجل، اذ فرض اتباع عدة مراحل في هذا الصدد انطلاقا من أعمال المسح العقاري و تنظيمه و تحديد الحدود، و التحقيق الميداني و ترتيب الأقسام و المجموعات و الحقوق العينية الأخرى، و كل ذلك في نظام الشهر العيني، و نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق فإن المشرع الجزائري أوكل هذه المهمة الى أشخاص و هيئات أنشئت خصيصا لهذا الغرض الذي يتطلب القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية و التقنية بهدف تشخيص حدود جميع الممتلكات العقارية و معاينة الحقوق العينية الواردة عليها و تأسيس وثائق مسحية و رسوم تخطيطية على مستوى كل بلدية ليشكل بذلك أساسا ماديا للسجل العقاري.

كما قام المشرع الجزائري بضبط الملكية العقارية و حمايتها و الحفاظ عليها و تطهيرها بكل أنواعها الخاصة و العامة و الوقفية عن طريق إصدار مجموعة من القوانين، منها تأسيس السجل العقاري و تجسيد الحقوق العينية ، كما عمل على الانتقال من نظام الشهر العقاري بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث نص على إجبارية و إلزامية عملية المسح التي يحررها المحافظ العقاري عن طريق إنشاء بطاقات عقارية متعلقة بهذه العقارات المسوحة، حيث يقوم بتقييم العقارات ترقيما مؤقتا أو نهائيا حسب الوثائق المودعة لديه.

وتعد عملية المسح العقاري من أهم العمليات المادية التي يترتب عليها آثار قانونية مهمة، وبالرغم من أن الأمر رقم 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حاول تنظيم تلك العملية إلا أنها خلقت من الناحية العملية الكثير من الإشكالات خاصة عند ايداع و شهر الوثائق الناتجة عن عملية المسح العقاري ومن أهم هذه الإشكالات المحيطة بمرحلة إشهار و إيداع وثائق المسح العقاري إشكالية الترقيم سواء كان مؤقت أو نهائي و ما ينجر عنه من آثار قانونية تجعل الأمر يزيد تعقيدا عند وقوع النزاع بين الأطراف .

و لما كان الترقيم العقاري هو تلك العملية التي يقوم بها المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية، إذ يقوم من خلالها بترقيم العقارات لفائدة أصحابها وفقا لإجراءات معينة، فقد نظمه المشرع الجزائري في عدة قوانين منها الأمر رقم 74-75 و المرسومين التنفيذيين 62-76 و 63-76، كما قسمه إلى نوعين ترقيم عقاري مؤقت و ترقيم عقاري نهائي، و أدرج لكل نوع حالات معينة، كما وضع المشرع الجزائري عدة تشريعات لتسوية النزاعات المتعلقة بالترقيم العقاري .

وبالرغم من تدخل المشرع الجزائري من خلال وضع ترسانة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية إلا أنها أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس و الإستقرار، وهذا ما أدى إلى ظهور منازعات كثيرة مآلها دائما القضاء للفصل فيها، فالمنازعات العقارية هي كل خلاف بين طرفين أو أكثر يكون موضوعه عقار، و قد يكون أطراف المنازعة أشخاص خاضعين للقانون الخاص أو شخص طبيعي في مواجهة شخص معنوي أي الإدارة. و نظرا لكون منازعات الترقيم العقاري لها أهمية بالغة تستمد من أهمية العقار، إذ تضبط حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، و المحافظة عليها وحمايتها وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية، يمكن إبراز المقصود بعملية الترقيم العقاري و خصوصية المنازعات المترتبة عنها، ودورها في تطهير الملكية العقارية، ومعرفة مدى نجاعة التشريعات العقارية في حل المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري أثناء إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

إن إختيار هذا الموضوع يرجع لأسباب ذاتية تتمثل في الرغبة في الإطلاع على مختلف الإجراءات المتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري التي أصبحت ترهق كاهل العدالة و تؤرق أطرافها، خاصة الافراد المهضومة حقوقهم، و الوقوف على إجراءات الفصل فيها و طرق تسويتها. كما أن الهدف من وراء هذا البحث أو الدراسة معرفة مدى نجاعة التشريعات العقارية و الآليات التي سنها المشرع الجزائري، من أجل حل المنازعات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري والنقليل من حجمها، وما هي الجهات القضائية المختصة بفضها .

و أثناء إعداد هذه الدراسة كما هو حال لكل بحث علمي مجموعة من الصعوبات أهمها في قلة المراجع والدراسات الأكاديمية والبحوث والكتب و مختلف المؤلفات التي تناولت منازعات العقار عموما و منازعات الترقيم العقاري خصوصا، الأمر الذي إستدعى إلى التركيز في جمع المعلومات من خلال النصوص القانونية و المذكرات الوزارية و التعليمات، و بعض القرارات الكتب القانونية التي تناولت هذا الموضوع في جزئيات فقط، و المقالات العلمية و الدراسات السابقة من رسائل و مذكرات التخرج.

وبناء على ما سبق، و للبحث في هذا الموضوع يمكن طرح الإشكالية التالية: ما هو الإطار القانوني المنظم لخصوصية منازعات الترقيم العقاري في المادة العقارية و الادارية؟ و بغرض معالجة و دراسة هذه الإشكالية إقتضت الضرورة إعتداد المنهج الوصفي للوقوف على ماهية الترقيم العقاري، و وصف حالاته و التعرف على خصوصيات منازعات كل نوع من أنواع الترقيم العقاري، بالإضافة إلى إعتداد المنهج التحليلي لتحليل بعض النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة، كما تم إعتداد المنهج المقارن في جزئية موقف المشرع التونسي و الجزائري حول تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي .

و للإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم الدراسة إلى فصلين ، تم التطرق في الفصل الأول إلى خصوصية منازعات الترقيم المؤقت و الذي بدوره قسم إلى مبحثين، خصص المبحث الأول لماهية الترقيم المؤقت و حالاته ، و المبحث الثاني لخصوصية منازعات الترقيم العقاري المؤقت، و في الفصل الثاني تم معالجة منازعات الترقيم العقاري النهائي، و الذي بدوره قسم

إلى مبحثين في المبحث الأول تم التطرق لماهية التقييم العقاري النهائي و حالاته و علاقته بالدفتر العقاري، و المبحث الثاني خصص لخصوصية منازعات التقييم العقاري النهائي.

الفصل الأول

خصوصية منازعات الترقيم العقاري المؤقت.

من المعلوم أنه و بعد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي، تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، و يثبت هذا الايداع بمحضر يحرره المحافظ العقاري، من أجل القيام بعملية الترقيم، ويختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية فقد يكون نهائيا أو لحساب المجهول أو يكون ترقيميا مؤقتا، وهذا الأخير قد يتسبب في إلحاق الضرر بحقوق الأفراد و ينجم عن هذا الترقيم عدة منازعات ترهق كاهل المواطن و العدالة.

المبحث الأول :

ماهية الترقيم العقاري المؤقت

قبل اللوج إلى أهم منازعات الترقيم العقاري المؤقت، يجب معرفة معنى الترقيم العقاري المؤقت، و تحديد مفهومه و تعريفه بدقة، ثم ضبط مختلف حالاته و خصائصه، و هذا ما سعالج بإسهاب.

المطلب الأول: تعريف الترقيم العقاري المؤقت وحالاته

عند الإنتهاء من عملية المسح العقاري في البلدية المعنية، تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و بعدها يشرع المحافظ العقاري في إجراءات الترقيمات العقارية¹. من هنا يتم الوقوف على تعريف الترقيم العقاري المؤقت، و حالاته في ما يلي.

الفرع الأول: تعريف الترقيم المؤقت

يرقم المحافظ العقاري ترقيميا مؤقتا قابلا للإلغاء و التعديل العقارات الممسوحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة، و من السندات التي يعتد بها في إثبات الملكية العقارية، كأن يكون بيد أصحابها عقودا عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحياة

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 60، 61.

و الاستغلال دون منازع، أو كما تعبر عنه المادة 13 من المرسوم 63-76 بقولها : "و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال"¹.

و يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه ووثائق المسح، تطبيقاً للمادة 10 و 11 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويراعي في ذلك قوة السند و الحيازة كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية، كما أن الطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة إلا بعد ترفيمها².

فالمحافظ العقاري يرقم العقارات ترفيماً مؤقتاً قابلاً للإلغاء و التعديل، العقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية قاطعة الدلالة، و لا ترقى إلى إثبات الملكية العقارية، كأن يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحيازة و الاستغلال دون منازع، و في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، و لا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم في الحيازة المشتقة من وثائق المسح و يكون التقييم العقاري مؤقتاً.

الفرع الثاني: حالات التقييم العقاري المؤقت

يمر التقييم العقاري المؤقت بعدة حالات، لكي يصبح ترفيماً نهائياً، و هذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على الحالات التي يتم فيها التقييم المؤقت، و هي التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر، و ترفيم مؤقت لمدة سنتين، بالإضافة إلى التقييم المؤقت لمدة خمسة عشر سنة.

¹ - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه للنشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 237.

² - حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، الطبعة الثالثة عشر، دار هومه للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص 350.

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح، التي تقدم للمحافظ العقاري إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، أو يقوم المعني أثناء عملية المسح بإستظهار شهادة حيازة، مسلمة من طرف رئيس البلدية، طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري، و يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة أشهر. ويصبح هذا الترقيم نهائياً، بعد انقضاء هذه المهلة دون تسجيل إعتراض، ليتم بعد ذلك تسليم الدفتر العقاري للمعني¹.

و لقد نصت المادة 13 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على هذا النوع من الترقيم وحددت مدته بأربعة أشهر، يبدأ سريانها ابتداءً من يوم الترقيم، ويتعلق بالعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، وإنما يتمسكون بالحيازة الهادئة والعلنية والمستمرة لمدة (15) سنة، وهذا حسب المعلومات المستخلصة من التحقيق العقاري لفرقة المسح، كما يطبق هذا الترقيم أيضاً على الحائز بسند عرفي لمدة (10) سنوات على الأقل، وكذلك المتحصلين على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام القانون رقم 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم²، و تثبت الحيازة في الترقيم المؤقت عن طريق عدة وسائل منها:

1- الحيازة الثابتة بسندات رسمية: تتكون السندات الرسمية حسب المذكرة رقم 4618 من مجموعة العقود الموثقة و الأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63-76، و التي لم تقدم للشهر بسبب الطبيعة الاختيارية للشهر العقاري، لأن هذه الوثائق تشكل دليلاً لوجود حق الملكية، وأن أصحابها لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح لتمكنوا

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 61، 62.

² انظر المواد من 39 إلى 43 من القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر 26-95، المؤرخ في 26/09/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55.

من الاستفادة حسب المادة 12 من المرسوم 76-63 من الترقيم النهائي بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية¹.

ويمكن الإستناد على بعض السندات الرسمية ليس من أجل إثبات حق الملكية فقط، وإنما لإثبات واقعة الحيازة ومنها:

أ- شهادة الحيازة: هي سند إداري إستحدثه المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية²، و تعتبر محرر رسمي يثبت للحائز على العقار محل شهادة الحيازة، بعد إتمام إجراءات التسجيل و الإشهار، و هي لا ترقى إلى سند ملكية، و لكن يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم، وقد يثبت المالك الظاهر حيازته للعقار بموجبها، كما ورد بنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، وقد نصت المادة 13 الفقرة 1 على أنه يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية، عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال³.

ب- العقود التوثيقية المشهورة: هي العقود التي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار، و تتعلق بتنازل عن حقوق ميراثيه أو حقوق عقارية غير مقدره، وهي الحالات التي تعرضت لها المذكرة رقم 13256 التي اعتبرتها حالات غير دقيقة، وجاء في ذات المذكرة أنه في حالة مواجهة المحافظ العقاري لمثل هذه الحالات، فيجب عليه تحديد هذه الحقوق

¹- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 2004/09/04 تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول (حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة)، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

²- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 95.

³- سعاد بن إيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019-2020، ص 39.

العقارية المشاعة بناء على تحقيق، و إذا لم يتأكد له أن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم، فإنه يعتمد على الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر وتعتبر هذه الوثائق قرينة على أن المالك الظاهر يحوز العقار لمدة تفوق خمسة عشر سنة¹.

ج- الأحكام القضائية: هي الأحكام التي تفصل في منازعات عقارية دون أن تتطرق إلى حق ملكية، إذ أنه يظهر من خلال الحكم القضائي أن العقار موضوع النزاع، هو نفسه موضوع الترقيم و تاريخ هذا الحكم سابق عن الترقيم بـ (15) سنة².

2- إثبات الحيابة بسندات عرفية: السندات العرفية هي المحررات المكتوبة والموقعة التي يعدها الأطراف بخلاف أوضاع وإجراءات إعداد السند الرسمي، و إعترف لها بالقدرة على نقل الملكية العقارية و إثباتها في فترة ما قبل 01 جانفي 1971 تاريخ نفاذ الأمر 70-71 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق، و يشترط فقط أن يحمل العقد تاريخا ثابتا طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني في الحالات التالية:

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.
- من يوم تسجيله وفقا لنص المادة 89 من المرسوم رقم 76-63³.

ثانيا: الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين: يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، ويجري سريانها ابتداء من يوم

¹ - سعاد بن إيدير، مرجع سابق، ص 40.

² - بوفاتيس نسيمية، مامو سامية، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 37، 38.

³ - سعاد بن إيدير، مرجع نفسه، ص 40.

الترقيم، ويصبح هذا الترقيم ترقيمًا نهائيًا عند انقضاءه، و يمنح حينئذ لأصحاب العقارات دفتر عقاري يفيد سند ملكيته¹.

ويعتبر هذا الترقيم من أضعف حالات الترقيم العقاري، التي يترتب عنها التملك للأموال العقارية الممسوحة، لما تفتقر إليه وثائق مسح الأراضي من أدلة ثبوتية، تفيد يقينا بأن العقار أو الحق العيني العقاري غير تابع لأي شخص بسند مقبول قانونا، و يكفي تواجد شخص ما شاغل للملك العقاري، أن يطلب من أعوان مسح الأراضي بتسجيله باسمه ويصرح ضمن وثائق المسح أنه شاغل دون سند²، و لا يمكن للمحافظ أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية و من هنا يكون هذا الأخير أمام حالتين:

1- حيازة عقار بسند غير كاف للإثبات: يمكن الاعتماد على سندات عقارية غير كافية لإجراء الترقيم لمدة سنتين، حسب المادة 14 من مرسوم 63-76، و حسب المذكرة رقم 4618 التي اعتبرت الترقيم في السجل العقاري ترقيمًا مؤسسًا، إذا تم بناء على العقود العرفية المتعلقة بإقتناء لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة، و هي السندات العقارية غير الكافية و التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في الترقيم المؤقت لمدة سنتين بعد التحقق أن التاريخ هو ثابت أو سابق فعلا لتاريخ مرور فرقة المسح³.

2- حيازة عقار بدون سند: يرقم العقار لمدة سنتين في حالة الحيازة بدون سند، كما إشتراط المشرع أن تكون هذه الحيازة حقيقية و فعلية قبل الشروع في عملية تحديد العقارات⁴. أما في حالة ما إذا تبين أثناء التحقيق الميداني، أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام، يمكن منح الترقيم العقاري النهائي، شريطة أن تكون أقوال

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 114.

² - سعاد بن إيدير، مرجع سابق، ص 41.

³ - بوفاتيس نسيمة و آخر، مرجع سابق ص 39.

⁴ - مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/12/04، مرجع سابق.

وتصريحات الطالب مدعمة بشهادة شخصين مصرح بهما أمام موثق¹.

ثالثا: الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر سنة: عند إجراء عملية المسح يعترض القائمين بالمسح في الميدان غياب بعض ملاك العقارات، وهذا ما يصعب عليهم معرفة ملاكها، وتحديد سندات ملكيتها، مما يجعل عملية المسح صعبة في مثل هذه الأحوال². وتجدر الإشارة إلى أن العقارات التي لم يتبين أصحابها في الميدان إثر عملية المسح، يتم تسجيلها ضمن وثائق المسح تحت عبارة "مجهول"، وتعتبر ملكية مفترضة للدولة، ترقم باسمها بعد مضي مدة سنتين، إذا لم يظهر صاحبها طالبا إعادة النظر في ترقيمها باسمه. ويرجع سبب تسجيل العقارات في حساب المجهول، لأسباب عدة منها عدم الإعلام، وعدم الوعي لدى المواطنين بأهمية هذه الأعمال، وهذا لمرافقة فرق المسح في أعمالهم وتسهيل عليهم مهمتهم، وكذا الظروف الأمنية التي كانت تعيشها الجزائر سابقا.

ولتفادي الخلافات الإدارية، و سوء التطبيق الإداري بخصوص التكفل بملفات الأملاك العقارية المرقمة باسم "مجهول"، و ما يترتب عليه من خطورة الوضع الاجتماعي، و الاقتصادي و ما ينجر عليه من آثار قد تمس بمصداقية الأعمال والتصرفات الإدارية، و لوضع حد لتفاقم قاعدة "المجهول" في الترقيم العقاري، صدر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية للمسح مذكرتي عمل الأولى بتاريخ 2003/05/03 تحت رقم 2421، موجهة إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و السادة مدراء الحفظ العقاري، و السادة مدراء أملاك الدولة تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول، إثر بلوغ حالة الترقيم العقاري بإسم مجهول عدد كبير من الملفات الممسوحة بشكل مقلق، و الثاني تحت رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04، تبين كيفية التعامل مع الملفات المعنية المرقمة باسم "مجهول"³.

¹ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009، ص 127.

² - نوال جديلي، السجل العيني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017، ص 92.

³ - سعاد بن إيدير، مرجع نفسه، ص 42.

وقد تم إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75 بموجب القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لعام 2015، وبالتحديد في المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه، والتي نصت صراحة أن كل عقار لم يطالب به أثناء عملية المسح يرقم ترقيميا نهائيا لفائدة الدولة¹.

كما نصت المادة 89 من القانون 11-17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 تعديلا للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75، وصار محتوى المادة 23 مكرر المعدلة تشير إلى أنه في حالة ما إذا لم يتبين أي شخص يطالب بعقار ما إثر عملية مسح الأراضي في الميدان أمام أعوان المسح، وكذلك إذا لم يتبين على يقين لهؤلاء الأعوان على تحديد الشخص المالك للعقار، أو حائزه لفائدة شخص ما، يسجل العقار التابع للخواص في حساب ما يسمى " حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ويرقم هذا العقار ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية دائرة الاختصاص الإداري².

وقد ميزت المادة 23 مكرر المذكورة أعلاه بين الحائز لسندات ملكية رسمية و مشهرة لهم طلب تسوية خلال (15) سنة، على أن لا تكون البطاقة العقارية محل دعاوى قضائية، حيث يتم ترقيم العقار بصفة نهائية، كما أن الحائز لسندات غير مشهرة، أو على أساس الحياة العقارية، فإذا تبين للمحافظ العقاري من خلال التحقيق الإداري، أن العقار تابع للشخص الذي طلب تسويته، يقوم بترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين، من تاريخ إيداع طلب التسوية³.

¹ - كريم صياد، فعاليات تقويم العقارات المسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، العدد 52، ديسمبر 2019، ص 157.

² - القانون 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

³ - سعاد بن إيدير، مرجع سابق، ص 43.

المطلب الثاني: طبيعة و نتائج الترقيم العقاري المؤقت:

لقد سبق و أن تم تبين أن الترقيم العقاري يكون مؤقتاً، عندما لا يكون للمالك الظاهر للعقار سند صحيح و مشهر مسبقاً، أو يستند في ملكيته للعقار على وقائع مادية تسمح له باكتساب الملكية، و لكن ما يهمنا في طبيعة الترقيم العقاري الصادر عن المحافظ العقاري، تحديد الأثر القانوني الناتج عنه فيما إذا كان كاشفاً للحق العيني العقاري أم منشئاً له ويمكن توضيح ذلك ما يلي:

الفرع الأول : طبيعة الترقيم العقاري المؤقت:

الترقيم العقاري المؤقت أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري لتأسيس السجل العقاري، الذي يكون ناتجاً عن عملية مسح الأراضي العام، و ما لهذه العملية من آثار على ضبط الحقوق و المحافظة عليها أو تعديلها، و من هنا قد يكون الترقيم العقاري المؤقت كاشفاً أو غير منشئاً للحق العيني العقاري.

أولاً : الترقيم المؤقت المنشئ للحق العيني العقاري: ويكون في الحالات التالية:

- الترقيم المؤقت الصادر عن المحافظ العقاري في إطار تطبيق أحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم، يعتبر قراراً منشئاً للحق العيني العقاري، سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين.
- الترقيم المؤقت لمدة سنتين الصادر عن المحافظ العقاري في إطار تطبيق أحكام المادة 3/89 من القانون 11-17 يعتبر قراراً منشئاً للحق العيني العقاري¹.

ثانياً: الترقيم المؤقت الغير منشئ و الغير كاشف للحق العيني العقاري: وهو الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، لكل عقار تابع للخوادم لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه، في حساب العقارات غير المطالب بها، أثناء أشغال مسح الأراضي، و هنا يعتبر قرار المحافظ العقاري، لا

¹ - كحيل حكيمة، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، شعبة حقوق قانون عقاري، جامعة البليدة، 2023/2022، ص 68، 69.

كاشفا و لا منشئا للحق العيني العقاري، لأن أي ترقيم للعقار لا بد أن يسجل بإسم حائزه أو مالكه، حتى يرتب أثره في مواجهة هذا الأخير.

وبالتالي يعتبر هذا النوع من الترقيم الذي أتى به القانون 17-11 في مادته 89 لا منشئا ولا كاشفا للحق العيني العقاري، مما يتعين إعادة النظر في نص المادة 89 بترقيم العقار غير المطالب به ترقيميا مؤقتا مدة (15) سنة بإسم الدولة، مع فتح المجال للمطالبة به خلال هذه المدة، و في غياب أي إعتراض أو مطالبة به مع استتفاذ مدة (15) سنة، يرقم ترقيميا نهائيا بإسم الدولة، مع إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه أمام الجهات القضائية المختصة، وهذا هو الأصح من الناحية القانونية¹.

الفرع الثاني: نتائج الترقيم العقاري المؤقت.

يكون الترقيم العقاري مؤقتا في حالة وجود وقائع قانونية أو سندات تثبت الحياة، و يترتب عنه آثار قانونية، تتمثل في تسليم المعني شهادة الترقيم العقاري المؤقت، التي تخوله صفة الحائز لا المالك، و على هذا الأساس يمكن أن يكون الترقيم المؤقت أو الحق الناتج عنه، موضوع منازعة أمام الجهات القضائية المختصة، ومن بين ما ينتج عن هذا النوع من الترقيم:

أولاً: شهادة الترقيم العقاري المؤقت: ترتب على تأسيس البطاقة العقارية لكل عقار مرقم حسب المراجع المسحية، تسلم للمستفيد من الترقيم شهادة تثبت حقوقه على هذا العقار لمدة زمنية محددة، ولذا و جب علينا التعريف بهذه الشهادة، ثم التطرق الى أهم الخصائص التي تتمتع بها.

1- تعريف شهادة الترقيم العقاري المؤقت : تعتبر شهادة الترقيم المؤقت سندا رسميا صادرا عن موظف عام وهو المحافظ العقاري، بناء على طلب المستفيد من الترقيم بعد دفعه رسم ثابت حسب نص المادة 1-153 فقرة 7 من القانون 17-11، تثبت بأن العقار موضوع

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 69.

الشهادة مرقم بإسم المالك الظاهر ترقيما مؤقتا، تمنحه صفة الحائز لا المالك، وعلى هذا الأساس لا يكون له سوى التصرف المادي في العقار، دون حق التصرف القانوني فيه إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري¹.

2 - خصائص شهادة التقييم العقاري المؤقت: يمكن استخلاص أهم الخصائص التي تتمتع بها شهادة التقييم العقاري المؤقت في أنها:

أ- شهادة مؤقتة: تتميز شهادة التقييم العقاري بأنها محددة بمدة التقييم المؤقت بأربعة أشهر أو سنتين وهذا استنادا لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 93-123 والمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75، والهدف من هذه الخاصية هو فتح المجال للإعتراض على التقييم من ذوي المصلحة التي يفصل فيها المحافظ العقاري بمحضر صلح، له قوة الإلزام بين الأطراف المتصالحة، و في حالة عدم جدوى المصالحة يتم الفصل فيه أمام القضاء المختص (القسم العقاري)².

ب- شهادة تثبت الحيابة لا الملكية: تم تحديد القيمة القانونية لشهادة التقييم المؤقت بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 1992 تحت رقم 25-91³، وبموجب قانون المالية لسنة 2004 تحت رقم 22-03 الذي نص في مادته 10 المعدلة للمادة 1-353 من قانون التسجيل، على أن تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيابة، المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 الى 46 من قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، و المتضمن التوجيه العقاري⁴.

¹- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 94.

²- أنظر المادة 516 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

³- القانون رقم 25-91 المؤرخ في 15/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية، العدد 65، سنة 1991.

⁴- القانون رقم 22-03 المؤرخ في 29/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة، 2004 الجريدة الرسمية العدد، 83 سنة 2003.

إذن يمكن القول أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت بمثابة شهادة حيابة إجرائية جديدة، لها نفس الآثار مع شهادة الحيابة، بحيث يصبح المستفيد منها واضع اليد بسند على العقار المرقم ترقيميا مؤقتا، دون أن يكون له الحق في التصرف فيه تصرفا قانونيا، إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري، الذي يثبت الملكية في المناطق الممسوحة، و لذا فهي شهادة تمنح لصاحبها حق اللجوء إلى الجهات القضائية لحماية حيازته من أي إعتداء، وهو المبدأ الذي تبناه قضاة المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 2006/11/15 تحت رقم 367715 والذي قضى: "تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي"¹.

لكنه و بالرجوع الى التعليمية رقم 365 المؤرخة في 2018/01/10² في فقرتها 1،5 بخصوص تعديل المادة 353 فقرة 7، نجد أنه تم حذف عبارة تحمل شهادة الترقيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيابة، وهذا لا يعني أن شهادة الترقيم ليس لها أي أثر قانوني، لأن قانون المالية لسنة 2018، قد تضمن في مادته 88 أحكام جديدة تتعلق بالاعتراضات في مرحلة الترقيم المؤقت، و لا علاقة بين القوة الثبوتية لشهادة الترقيم المؤقت، وما ذهبت اليه المادة 88 أعلاه، إذ يأتي تبرير التعليمية مجانبا للصواب، لأن التعديل الذي طرأ على المادة 353 يتعلق برسم الشهادة الذي تم تعديله وسكت عن باقي الفقرة، كما أنه لا يسوغ قانونيا أن تمنح لشخص وثيقة رسمية مودعة بالسجل العقاري، وفي نفس الوقت تكون عديمة الأثر³.

و يمكن الإشارة أنه يمكن للمالك الظاهر أن يتحصل على شهادة تثبت استفادته من الترقيم المؤقت، بموجب شهادة الترقيم المؤقت التي تسلمها له المحافظة العقارية، بناء على

¹ - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006، ص 413.

² - التعليمية رقم 365، بتاريخ 2018/01/10 المتعلقة بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

³ - جلول محده، مسلك الدعوى القضائية إعادة النظر في الترقيم العقاري و الإستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية السياسية، المجلد 13، العدد 1، أبريل 2022، ص 49.

طلبه، و هي بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحيازة، و هي بمثابة حيازة بصفة إجرائية جديدة، و ترتب نفس الآثار التي ترتبها الحيازة¹.

المبحث الثاني

منازعات الترقيم العقاري المؤقت وطرق تسويتها:

للترقيم العقاري المؤقت منازعات عدة، منها ما هو ناتج عن تطبيق المادة 13 و 14 من المرسوم 62-76 المتعلق بمسح الأراضي، ومنها ما هو ناتج عن تطبيق المادة 15 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ومنها ما هو ناتج عن تطبيق المادتين 17 و 18 من القانون 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري، و من هنا فإن تسوية هذه النزاعات التي تنجر عن الترقيم العقاري المؤقت بطريقتين أو أسلوبين، و هما التسوية الادارية أو التسوية القضائية.

المطلب الأول: إجراءات الطعن في الترقيم العقاري المؤقت و التسوية الإدارية:

لقد كفل المشرع للمتضررين من عملية المسح، الحق في الاعتراض أو الطعن سواء حضروا هذه العملية أو لم يحضروا، و سجلت حقوقهم بإسم الغير، و كذا حق المنازعة ضد من تم الترقيم لصالحه، و يكون هذا أمام المحافظ العقاري.

الفرع الأول: إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري:

لقد مكن المشرع الجزائري لكل طرف متضرر من عملية الترقيم العقاري المؤقت من حقه في الطعن فيه، ويكون هذا الطعن وفقا لإجراءات حددها المشرع، و التي إما أن تكون بتقديم اعتراض أمام المحافظ العقاري، أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة.

¹ - بن سعادة إيمان منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر مهني، تخصص مهن قانونية و قضائية، كلية الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى، تاسوست، جيجل، 2021/2022، ص39.

و لقد نصت المادة 15 الفقرة 1 من المرسوم 63-76 السالف الذكر على أنه " يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة بموجب المادتين 13 و14، بموجب رسالة موسى عليها من المحافظ العقاري، والى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية"¹.

و يتضح من خلال هذا النص على أن الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات المسووحة، أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوسيطتين، إما بالكتابة بواسطة رسالة موسى عليها للمحافظ العقاري، و هنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك، و إما أن يقيدوا هذا الاحتجاج في سجل خاص، يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا، ويتركوا ذلك على عاتق الإدارة، كما أنه لم ينص على شكل معين لهذا الإحتجاج، فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية، أي خلال (04) أشهر أو سنتين (02) حسب الحالة².

و يتم فتح سجل واحد داخل الإختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية، يسلم لها من قبل المديرية الولائية مؤشرا، وموقعا من طرف المدير، و يمسك هذا السجل من قبل العون المكلف الذي يتولى تسجيل الاحتجاجات.

و يقوم المحافظ العقاري بدراستها وإبداء رأيه في النزاع المطروح عليه، كما يقوم باستدعاء طرفي النزاع قصد إجراء محاولة الصلح بينهما، و ذلك بقيامه بتحديد جلسة لمحاولة الصلح، فإذا تم تحرير محضر للمصالحة، يكون له الحجية المطلقة في مواجهة جميع الأطراف، و يقوم بتدوين المعلومات الواردة في البطاقة العقارية بناء على ما جاء في محضر الصلح.

¹ - المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، سنة 1676، المعدل و المتمم بالمرسوم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.

² - بزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 128.

أما في حالة ما إذا باءت محاولات الصلح بالفشل فإنه يتوجب عليه أي المحافظ العقاري القيام بتحرير محضر عدم الصلح هذا الأخير الذي يجب أن يبلغ للأطراف، و يجب كذلك أن يشير فيه إلى مهلة ستة أشهر لتقديم الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول¹.

وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الأجل المذكور فإن الإعتراض يسقط ويصبح كأنه لم يكن، كما أن الدعوى ترفض شكلا عندما ترفع خارج الآجال المحدد بستة أشهر من جهة ثانية².

وفي هذا السياق كثيرا ما يجد المحافظ العقاري صعوبة في كيفية التعامل مع حالة غياب أحد أطراف عن جلسة الصلح، خاصة في ظل غياب نص تشريعي ينظم مثل هذه الحالة، و غالبا في هذه الحالة ما تنتهي بقيام المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم الصلح، لذا عملت المديرية العامة للأموال الوطنية إلى تنظيم هذه الحالة من خلال المذكرة رقم 7287 المؤرخة في 15 جويلية 2014 وهذا حسب ما يلي:

في حالة غياب المعترض: يقوم المحافظ العقاري بعقد جلسة صلح ثانية على أن يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين، فإذا تخلف المعترض عن الجلسة الثانية يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح مع إخطار المعترض بذلك³.

¹ - بن سعادة إيمان، مرجع سابق، ص 42.

² - حويدق عثمان، بوشنافة جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، العدد الخامس، جوان 2018، ص 26.

³ - صياد كريم، مرجع سابق، ص 160.

أما في حالة غياب المعارض ضده: يقوم المحافظ العقاري بنفس الإجراء السابق، من خلال عقد جلسة صلح ثانية بنفس المدة السالفة الذكر، فإذا تغيب المعارض ضده يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح، مع ضرورة إبلاغ الأطراف بذلك.

الفرع الثاني: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت:

تعتبر التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت حلا عمليا يهدف لتسوية إشكالات الترقيم العقاري المؤقت إداريا، دون اللجوء إلى القضاء، الذي يعتبر حلا أخيرا أمام أطراف النزاع.

أولاً: عملية الصلح: في حالة ظهور اعتراض في الفترة القانونية للترقيم المؤقت، أي ظهور اعتراض من طرف كل ذي مصلحة على الترقيم يدعي أنه المالك الفعلي للعقار، أو اعتراض حول تقسيم العقار، أو الحدود المشتركة للمالكين، يقوم المدعي (المعارض على الترقيم) بتسجيل ادعائه لدى المحافظ العقاري، هنا كرس المشرع الجزائري الصلح كآلية إدارية لتسوية هذا النزاع، من خلال تدخل المحافظ العقاري الذي يستدعي بدوره الخصوم بموجب رسالة موصى عليها في محاولة للصلح بين الطرفين حسب المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 والمتمم.¹ ويهدف إجراء الصلح من المحافظ أثناء المرحلة الإدارية إلى تجنب ما أمكن من تعقيدات الإجراءات القضائية، واختصار للوقت والجهد على القاضي والمتقاضين معا، كما ينقص الكثير من العبء على المحكمة المختصة بالمنازعة.

¹ - صبرينة عجاوي، التسوية الادارية لإشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة ميلاف للبحوث و الدراسات، المركز الجامعي عبد الحفيظ بالصوف، ميلة، الجزائر، المجلد 9، العدد2، ديسمبر 2023، ص50.

ويعتبر الصلح أكثر نجاعة ومرونة من المنازعة القضائية، لأنه نابع من إرادة طرفي النزاع عكس الحكم القضائي، الذي يفرض عادة على أحد الأطراف ويكون في صالح طرف واحد، كما أنه طريق سريع وغير مكلف في النزاع.

و المحافظ أثناء جلسة الصلح يلتزم الحياد بالنسبة للنزاع، ولا يستطيع إرغام الأطراف على قرار أو حل معين، وعليه يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر بين الأطراف، وأن يزود أطراف النزاع بكل الوثائق الضرورية، و النصوص القانونية اللازمة، كما يجب عليه تنبيه الأطراف بالآثار المترتبة عن الصلح، و القوة الإلزامية التي يتمتع بها محضر الصلح الذي توقع عليه جميع الأطراف¹، وهنا يكون المحافظ أمام احتمالين هما:

1- حالة نجاح جلسة الصلح: ففي حالة إثمار جلسة الصلح وتحقيقها الهدف المرجو من المصالحة، يفرغ الإتفاق بين الطرفين في محضر المصالحة يحضره المحافظ العقاري يشرح فيه كل الإتفاقات التي توصل إليها الأطراف، وكخطوة أخيرة يمضي جميع أطراف النزاع على محضر الصلح، وفي حالة توصلت نتائج الصلح إلى تغيير في وثائق الصلح، يقوم المحافظ العقاري بتغيير أو تحيين وثائق المسح بعد محضر المصالحة، ويرسلها إلى مدير مسح الأراضي من أجل تنفيذ ما ورد فيها طبقا للتعديلات الجديدة الواردة في محضر المصالحة².

ويتم شهر هذا المحضر في السجل العقاري، ويقوم بتسجيل كل تعديل أو تغيير ورد في محضر المصالحة على بطاقة العقار محل النزاع، ويبلغ إلى الأطراف³.

ويتمتع هذا المحضر بقوة إلزامية، بمعنى أن اتفاقيات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص وتكون هذه البيانات محل شهر في السجل العقاري.

¹ صبرينة عجابي، مرجع نفسه، ص 51.

² انظر المادة 15 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

³ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 328.

2- في حالة فشل محاولة الصلح: و بالرغم من كل محاولات المحافظ العقاري في الصلح بين أطراف النزاع يمكن أن تكفل محاولة الصلح بالفشل، في هذه الحالة تصبح جلسة المصالحة عديمة الجدوى، هنا يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف المعنية¹، يجب أن ينوه محضر عدم المصالحة الأطراف إلى أن للمعترض الحق في اللجوء للقضاء، في حالة المطالبة بإلغاء الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري خلال مهلة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بالمحضر.

وفي حالة رفع دعوى قضائية، يجب على الأطراف إبلاغ المحافظ العقاري بتسجيل الدعوى، ليبقى الترقيم نتيجة لذلك محتفظا بطابعه المؤقت، عن طريق إشهار العريضة الإفتتاحية، إلى حين الفصل نهائيا في النزاع، و في حالة إنقضاء هذا الأجل دون تحريك أي دعوى قضائية تصبح معارضته عديمة الأثر و دون جدوى، في هذه الحالة يواصل المحافظ العقاري ترقيم العقارات نهائيا في السجل العقاري.

يعتبر إسناد إجراء الصلح للمحافظ العقاري ذا أهمية كبيرة، لأنه الوحيد الذي يتبع إجراءات المسح منذ البداية، وهو الوحيد الذي يملك جميع المعطيات الدقيقة، والمضبوطة سواء القانونية أو التقنية، كما أنه ملما بجميع التشريعات التي تحكم تنظيم الملكية العقارية²، مما سيساعده على القيام بمهمته على أحسن وجه وبالتالي تحقيق الغاية المرجوة من عملية الترقيم العقاري.

الفرع الثالث: تدابير التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت:

تختلف تدابير التسوية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت بحسب إختلاف الترقيم، فهناك احتجاجات متعلقة بالترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو سنتين، وهناك احتجاجات متعلقة بالترقيم

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 115.

² - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 146.

المؤقت العقاري غير المطالب به سواء كان نهائياً باسم الدولة، أو مؤقتاً في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

1- تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو سنتين: تطبيقاً
لنص المادة 15 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم، قد يثار احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري لمدة أربعة أشهر أو سنتين، ففي هذه الحالة يتعين على المعارض أو المحتج بموجب رسالة موصى عليها، ابلاغ اعتراضه الى المحافظ العقاري، و الطرف الخصم الذي يظهر اسمه في وثائق المسح، كما يمكنه أن يقيد هذا الاعتراض في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، مع الإشارة أنه في حالة تقديم الاعتراض خرج الآجال القانونية¹، (مدة الترقيم) أين يصبح نهائياً، فلا يمكنه سوى اللجوء إلى القضاء المختص لإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم النهائي، وهذا استناداً الى نص المادة 16 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم².

لقد أوكل المشرع مهمة عقد جلسة الصلح للمصالحة بين الطرفين للمحافظ العقاري بمقتضى نص المادة 15 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم، و إلى المحقق العقاري بموجب أحكام المادة 12 من القانون 07-02 المؤرخ في: 2007/02/27، و يعتبر الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، و ذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه³.

يباشر المحافظ العقاري مهمة إجراء الصلح في استدعاء الأطراف كتابة وبصفة رسمية، بحيث يتولى تحديد تاريخ انعقاد جلسة الصلح و التي تكون تحت رئاسته، يحاول فيها تقريب وجهات النظر بين الأطراف المتنازعة، ومحاولة إيجاد الحلول لمختلف المشاكل التي كانت

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 74.

² أنظر المادة 16 من المرسوم 63-76، مرجع سابق.

³ راجع المادة 459 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، لسنة 1975.

محل نزاع، ويتم التدقيق في الحجج والبراهين، مع إلتزام المحافظ العقاري أثناء جلسة الصلح بعدم التدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه، إذ يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف، وأن يزودهما بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع و النتائج المترتبة عنه، مع تنبيههم بالآثار التي تترتب أيضا عن الصلح، ونظرا لأهمية جلسة الصلح أعطى الحق للغائب عن الجلسة الأولى طلب عقد جلسة ثانية في مدة شهرين من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى، وفي حالة الغياب المتكرر تتخذ الإجراءات المحددة في التنظيم¹.

إذا وافق الطرفان في جلسة الصلح الى إنهاء المنازعة القائمة بينهما، يحرر المحافظ

العقاري محضر عن المصالحة تكون له قوة الإلزام، مع ضرورة إشهاره في السجل العقاري².

أما إذا كانت محاولة الصلح عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضرا بعدم المصالحة حسب نص المادة 15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، يبلغه للأطراف ولهم أجل 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ للجوء الى القضاء تحت طائلة عدم قبول دعواهم، وعلى الأطراف في تسجيل دعوى قضائية أمام الجهات المختصة، إبلاغ المحافظ العقاري عن طريق اشهار العريضة الافتتاحية ليبقى لترقيم نتيجة ذلك، محتفظا على طابعه المؤقت الي حين الفصل النهائي في النزاع، و إذا لم يبلغ بإقامة الدعوى جاز له ترقيم العقار نهائيا بعد انقضاء مهلة (06) أشهر من تاريخ تحرير محضر الصلح³.

كما خولت المادة 1/14 من المرسوم 62-76 للمالكين المتنازعين على حدود ملكياتهم في حالة فشل المصالحة، أجل 03 أشهر من أجل الاتفاق على الحدود أو رفع دعوى أمام القضاء في حالة فشل المصالحة، وإذا انقضى الأجل دون رفع الدعوى فإن الحدود التي كانت

¹ - نريمان خمار و عاشور نصر الدين، إشكالات الترقيم العقاري و طرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، جامعة الإخوى منتوري قسنطينة 1، الجزائر، المجلد 6، العدد 4، سنة 2021، ص545.

² - راجع المادة 2/15 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم.

³ - نريمان خمار و آخر، مرجع نفسه، ص546.

محددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية، و لا يمكن إعادة النظر فيها إلا في حالة الغلط المعترف به وظهر المالك الحقيقي.

2- تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري غير المطالب به: و تكون من خلال:

أ- تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري غير المطالب به قبل صدور قانون المالية لسنة 2018: عرف بمصطلح العقارات غير المطالب بها¹ بموجب المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المدرجة بنص المادة 67 من قانون المالية رقم 14-10، يفهم من خلالها أنه في حالة الاحتجاج من قبل المعترض على هذا الترقيم بموجب سند ملكية مشهر، وفي غياب أي نزاع حول العقار موضوع الترقيم، وبعد التحريات التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة، وبعد أخذ رأي اللجنة المحددة في صلب نص المادة 23 مكرر، يقوم المحافظ العقاري بعد التأكد من عدم استنفاد مدة (15) سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح، بترقيم العقار باسم مالكة.

ب- تسوية الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم المؤقت غير المطالب به بعد صدور قانون المالية لسنة 2018: بحيث تضمنت المادة 89 من القانون رقم 17-11 التدابير التي يمكن اعتمادها في تسوية الطلبات ذوي الشأن و المدعمة بسندات ملكية مشهرة أو غير مشهرة، أو على أساس الحيازة الفعلية، وفي هذا الصدد صدرت التعليمات الوزارية رقم 04060 في 05/04/2018²، قصد بسط و تفسير إجراءات التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، كما حثت على تنفيذ محتواها

¹ ترقيم العقارات ترقيما نهائيا باسم الدولة و ليس ترقيما مؤقتا على عكس ما جاءت به المادة 89 من قانون المالية من سنة 2018.

² التعليمات الوزارية رقم 04060، المؤرخة في 05/04/2018، المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

أيضا على العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل 2014/12/31، أو تلك المسجلة بإسم الدولة تطبيقا للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 .

ج- تسوية الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة: عندما يتعلق الأمر بتسوية عقار مدعم بعقد رسمي مشهر، يتعين على طالب التسوية وخلال الآجال القانونية المحددة في المادة 89 فقر 1 من القانون رقم 17-11، ايداع الطلب لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا مرفقا بملف يتضمن سند الملكية، وثائق ثبوت الهوية، وعقد الفريضة عند وفاة المالك الأصلي يتم قيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري.

يقوم المحافظ العقاري بفحص أولي للطلب، من خلال التحريات والتحقيق مع مصالح أملاك الدولة في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار محل التسوية، ومع مصالح مسح الأراضي بتحديد التسوية، و مطابقة العقار المدعم بسند مشهر مع مخطط المسح، ومع مديرية الأوقاف، للتأكد من أن العقار محل التسوية لا يدخل ضمن أملاكها، و إذا أفضى الفحص الأولي الى أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، وأنه خال من أي منازعة قضائية قائمة، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بترقيم العقار ترقيميا نهائيا بإسم مالكة.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، و يرقم العقار بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق، وهذا إعمالا لنص المادة 89 من القانون 17-11¹.

¹ كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 77-78 .

د - تسوية الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة الفعلية:

عندما يتعلق الأمر بتسوية العقارات المدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس ممارسة الحيازة، فإن المحافظ العقاري هو من يتكفل بتسوية الطلبات سواء كان طالب التسوية يحوز على سند رسمي غير مشهر، كالعقد التوثيقي المحرر قبل تاريخ صدور الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم، أو حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به، أو عقد محرر من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970¹، أو كان طالب التسوية يحوز على سند عرفي له ثابت التاريخ قبل 01/01/1971 وفق أحكام المادة 328 من قانون المدنى المعدل والمتمم، أو كان لطالب التسوية شهادة حيازة مشهورة بالمحافظة العقارية طبقا لأحكام المادة 39 من القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990²، أو على أساس الحيازة المنصوص عليها في المادة 827 و ما بعدها من القانون المدني.

وعلى هذا الأساس يتعين على طالب التسوية إيداع طلبه لدى المحافظة العقارية المختصة مرفقا بوثائق ثبوت الهوية و كذا بالسند الرسمي غير المشهر أو السند العرفي، أو كل وثيقة تثبت أنه يمارس حيازة فعلية على العقار سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح، و عند اللزوم عقد الفريضة في حالة وفاة الحائز الأصلي، حتى يتم قيد الطلب من طرف المحافظ العقاري في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله، بعد التحقق من أن آجال التسوية المحددة بسنتين (02)، من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية لم تنتقض بعد، وأن العقار ليس محل منازعة قضائية مشهورة³.

¹- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، عدد 10، سنة 1970.

²- قانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، سنة 1990، المعدل و المتمم.

³- التعليمات الوزارية رقم 04060 المؤرخة في 05/04/2018، بند 2.2، مرجع سابق، ص 7.

و بعد التحريات و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة حول الوضعية القانونية للعقار المطالب به فيما إذا تابع لمليتها أم لا، و بعد الاتصال بمدير مسح الأراضي للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً بإسم المعني لمدة سنتين، يبدأ سريانها من تاريخ نتائج التحقيق الإيجابية، وفي الحالة العكسية يتم رفض طلب التسوية، مع تبليغ العارض كتابياً بنتائج التحقيق المتحصل عليها.

وإذا تبين من نتائج التحقيق والتحريات أن العقار المطالب به تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، يرقم ترقيماً نهائياً وفقاً لنتائج التحقيق¹.

هـ - تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور قانون المالية

لسنة 2015: لقد جاء نص المادة 89 من القانون رقم 17-11 عام، بحيث كل عقار تابع للخواص لم يطالب به أثناء أشغال المسح، يسجل في العقارات غير المطالب بها، غير أن التعليمات الوزارية رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05، قد جعلت من العقارات التي كانت مسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 2014/12/31، و العقارات التي سجلت في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 خاضعة لأحكام المادة 89 من القانون رقم 17-11.

مع الإشارة أن طلبات تسوية للعقارات المسجلة في حساب مجهول التي تمت في ظل الإجراءات التي كان معمول بها بمقتضى المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03²، و المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04³، و التي كانت محل رفض لأسباب

¹ - المادة 89 من القانون رقم 17-11، مرجع سابق.

² - المذكرة رقم 2421 الصادرة بتاريخ 2003/05/03، تخص العقارات الواقعة في المناطق المسوَّحة، المسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، المديرية العامة للأموال الوطنية.

³ - المذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04، تخص العقارات الواقعة في مناطق مسوَّحة في حساب المجهول (حالة العقارات التي يطالب بترقيمتها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة)، المديرية العامة للأموال الوطنية.

موضوعية، لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار أحكام المادة 89 قانون 17-11 والتعليم الوزارية 04060 المؤرخة في 2018/04/05، أما إذا كان الرفض لأسباب شكلية كإنقضاء أجل قبول الطلبات، فيمكن إعادة دراستها على ضوء الأحكام الجديدة¹.

و- تسوية العقارات المسجلة في حساب الدولة بعد صدور قانون المالية لسنة

2015: بخصوص العقارات المسجلة في حساب الدولة طبقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 رقم 14-10، فيتعين القيام بتحويلها إلى حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، بعد فرز مسبق للعقارات المسجلة باسم الدولة، لسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح، يتم هذا الفرز على أساس استثمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها، بعد ذلك تسوية وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة 89 من القانون رقم 17-11 و التعليم الوزارية رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05².

المطلب الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت وآثارها

قد يتم اللجوء إلى القضاء خلال أعمال مسح الأراضي، عندما لا يتفق المالكين على حدود ملكيتهم³، ومن هنا تنشأ منازعات بينهم تمس بحقوقهم العينية، أثناء الترقيم العقاري المؤقت، و بعد فشل عملية الصلح بين الأطراف المتنازعة أمام المحافظ العقاري، و قبل انتهاء الآجال القانونية المقررة بـ (06) أشهر بعد تحرير محضر عدم الصلح⁴، و قبل التطرق إلى

¹ - التعليم الوزارية رقم 0460 المؤرخة في 2018/03/05، بند 3.1، المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ص 9.

² - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 80.

³ - بن عبيدة عبد الحفيظ، الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و التوزيع الجزائر، 2003، ص 220.

⁴ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 115.

الجهة المختصة في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت، و إجراءات الفصل في دعاوي الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء، لابد من ذكر شروط قبول الدعوى.

الفرع الأول : الشروط المتعلقة برفع الدعوى و الجهة المختصة بالفصل فيها

أولاً: شروط قبول الدعوى: إن الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري هي دعاوى تهدف إلى إلغاء أو نقض أو فسخ حقوق عينية مشهورة، وتتمثل شروط قبول الدعوى المتعلقة بمنازعة الترقيم العقاري في شروط عامة و أخرى خاصة و تفصل ذلك كما يلي:

1 - الشروط العامة: حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية جملة من الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى من جهة، وكذلك في عريضة الدعوى من جهة أخرى، وبيان ذلك كما يلي :

أ- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى : نصت المادة 14 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ضرورة أن تكون العريضة مكتوبة، وموقعة، ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من طرف المدعي، أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف المذكورين بالعريضة، كما بينت المادة 15 من نفس القانون مجموعة من البيانات والشروط الواجب توافرها في عريضة رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، وهي الجهة القضائية، ثم اسم ولقب المدعي وموطنه، ثم اسم ولقب وموطن المدعى عليه، وكذا تحديد تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي، وصفة ممثله القانوني، ثم عرض موجز للوقائع مع ذكر المستندات¹، ولقد أكدت المادة 16 من نفس القانون على ضرورة أن تقيد العريضة في سجل خاص على مستوى أمانة الضبط، بحيث يعطى لها رقم تسلسلي خاص بها ويحدد تاريخ أول جلسة لانعقادها، مع ضرورة احترام أجل (20) يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف والتاريخ المحدد لأول جلسة.

1- انظر المادة 14 و 15 من قانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

لقد ألزم المشرع دفع رسوم محددة بموجب القانون متعلقة بهذه الدعاوى وهذا ما أكدته المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ب- الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى: وهي الشروط التي استوجبتها المشرع في رافع الدعوى، وكذا من يوجه الإدعاء ضدهم، ولقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

كما أكدت هذه المادة في فقرتها الثانية على "أن انعدام الصفة يثيره القاضي تلقائياً، وكذلك انعدام الإذن إذا اشترطه القانون".

و نلاحظ بأن المشرع بالرغم من أنه قرن الصفة بالمصلحة في نص هذه المادة إلا أنه قيد تدخل القاضي تلقائياً وحصره في انعدام الصفة أو الإذن، وتفصيل ذلك كما يلي².

- **الصفة:** هي الحق في المطالبة أمام القضاء، فهي تنسب للمدعي إيجاباً وللمدعى عليه، ويجب أن تستمر الصفة طيلة مراحل الدعوى، فمتى زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة، غير أن الصفة في الدعوى تختلف عن الصفة في التقاضي، لأنه قد يستحيل على صاحب الصفة مباشرة الدعوى شخصياً بسبب عذر مشروع، فيمثله وكيل أو محامي فيكون التمثيل صحيحاً ولكن صاحب الدعوى قد لا تكون له الصفة، و بالتالي ترفض الدعوى لانعدام الصفة³.

¹ - أنظر المادة 16، 17، من القانون 08-09، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية مرجع سابق.

² - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2007، ص 35.

³ - حويذق عثمان و آخر، مرجع سابق، ص 17.

- **المصلحة:** أكد المشرع على ضرورة أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، وهي المنفعة التي يريد تحقيقها رافع الدعوى وقت اللجوء للقضاء، أي يجب أن تكون هناك فائدة عملية يريدها صاحب الطلب من خلال هذه الدعوى¹.

2 - الشروط الخاصة برفع الدعوى: إن للدعاوى المتعلقة بنقض أو إبطال أو تعديل حقوق عينية مشهورة شروطاً خاصة نوجزها من خلال ما يلي :

أ- احترام ميعاد رفع الدعوى: إن الدعوى المتعلقة بإلغاء قرار رفض الإجراء أو الإشهار، نص المشرع صراحة على ضرورة رفع الدعوى في أجل محدد بشهرين من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار، وهو عبارة على نص خاص يقيد العام وهو ما أكدته المادة 110 من المرسوم 76-63².

وبذلك فقد أوجب المشرع أن ترفع دعوى إلغاء الترقيم المؤقت خلال مدة (06) أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح وإلا اعتبر الاعتراض كأن لم يكن.

ب - احترام الاختصاص الإقليمي والنوعي: دائماً بالنسبة لمنازعات الترقيم العقاري يكون الاختصاص الإقليمي هو مكان وجود العقار، وبالتالي المحكمة المختصة إقليمياً هي التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو ما أكدته المواد 37 و 38 و 863 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

أما الاختصاص النوعي، فيؤول إلى القضاء العادي أو الإداري، و هذا ما سنتناوله لاحقاً.

¹ كانت الأهلية شرط لقبول الدعوى في قانون الإجراءات المدنية القديم المادة 459، لكن بصدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد أصبحت الصفة و المصلحة شرط لقبول الدعوى المادة 13 أما بالنسبة للأهلية فوفقاً للمادة 64 من القانون 08-09 أصبحت شرطاً لصحة المطالبة القضائية، أي شرط لانعقاد الخصومة وليست من شروط قبول الدعوى القضائية.

² المرسوم رقم 76-63 ، مرجع سابق.

وتجدر الإشارة هنا أن المشرع بالنسبة للمحاكم الإدارية، اعتبر الاختصاص الإقليمي والنوعي من النظام العام.

ج- شهر عريضة افتتاح الدعوى: أكدت على ذلك المادة 85 من المرسوم 63-76 وكذلك في المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وهذا حتى يعلم كل شخص يريد أن يجري أي تصرف على هذا العقار، بأنه مثل بعريضة قضائية وهذا حماية لمصالح حسني النية ويتم ذلك عن طريق التأشير الهامشي على البطاقة¹.

ثانيا- الجهة المختصة بالفصل في منازعات الترقيم العقاري المؤقت: يتوزع الاختصاص في الفصل في منازعات الترقيم العقاري المؤقت بين القضاء العادي (القسم العقاري) و القضاء الاداري و ذلك حسب المعايير التالية:

1- من حيث أطراف الدعوى: بالرجوع إلى نص المادة 516 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن القضاء العادي لا ينعقد له الاختصاص للنظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت إلا إذا كان أطراف النزاع أشخاص خاضعين للقانون الخاص، سواء طبيعية أو معنوية، بما يفيد أنه إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام المتمثلة في الدولة أو الولاية، أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فإن الاختصاص للنظر في هذه المنازعات يسحب من القضاء العادي، ويؤول للقضاء الإداري ممثلا في المحكمة الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية².

وعلى هذا الأساس يفرض القانون أن يكون أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص عند رفع الدعوى القضائية، ويستمر الأمر إلى غاية الفصل النهائي فيه، وبذلك لا يمكن إدخال

¹ - كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2021/2022، ص 4.

² - المادة 800 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

أي شخص من أشخاص القانون العام في النزاع سواء كان المحافظ العقاري بصفته ممثلاً للدولة أو غيره¹.

تختص المحكمة الإدارية في الفصل نوعياً في النزاعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدي، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً، و هو ما نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية²، " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

و ينعقد الاختصاص للمحكمة العادية، في منازعات بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، و التي يختص فيها القسم العقاري، وفقاً لنص المادة المذكورة أعلاه من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2- من حيث موضوع المنازعة: بالرجوع إلى نص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، فإن التقييم العقاري المؤقت يكون بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهرون سندات ملكية قانونية، وبالتالي فهم يمارسون الحيابة على تلك العقارات فقط، سواء بموجب سندات رسمية غير مشهورة، أو سندات عرفية، أو حيابة مادية ظاهرة مبنية على المعاينة الميدانية لفرق مسح الأراضي، وعلى التصريحات المدونة على وثائق مسح الأراضي التي تؤكد أن المعني يمارس حيابة هادئة وعلنية ومستمرة وغير منقطعة، وبذلك فإن موضوع

¹ انظر القرار المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان ادارة املاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 20، الصادر بتاريخ 1999/03/24.

² القانون 08-09، مرجع سابق.

النزاع القائم على التقييم العقاري المؤقت يكون على تقدير عناصر الحيابة ومن هو أحق بها، و بالتالي يفصل القاضي لصالحه ويستفيد من هذا التقييم¹.

3- من حيث الاختصاص: يقصد بالاختصاص ولاية الجهة القضائية للفصل في الدعوى إقليمي أو نوعيا دون سواها، وعليه لا يمكن لغيرها النظر في ذات الدعوى.

أ-الاختصاص الإقليمي في منازعات التقييم العقاري المؤقت: إذا كان المبدأ العام في تحديد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية، هو موطن المدعى عليه طبقا لنص المادتين 37 و 38 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإن هذا المبدأ لا يسري على منازعات التقييم العقاري المؤقت، أين يكون الاختصاص الإقليمي فيها للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي جاء فيها فضلا عما ورد في المواد 37، 38 ، 46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها :

- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار².

و نصت المادة 518 من القانون 08-09 على أنه : "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"³، و من هنا يتضح أن الاختصاص للفصل في منازعات التقييم العقاري المؤقت يؤول إلى المحكمة

¹ زين الدين بودشيشة، منازعات التقييم عند القيد الأول في السجل العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2023/2022، ص 118.

² القانون 08-09، مرجع سابق.

³ القانون 08-09، مرجع نفسه.

التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، و هو أكدته المادتين 40 و 518، و إذا كان المبدأ أن الاختصاص الإقليمي ليس من النظام العام، أي لا يمكن للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها و في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، فإن المادة 40 المشار إليها أعلاه جاءت بخلاف هذه القاعدة من خلال إيراد لفظ " دون سواها" وبالتالي جعلته من النظام العام.

وبتطبيق نفس المبدأ، فإن الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي، هو النظر في كل الطعون بالاستئناف المرفوعة ضد الأحكام الصادرة عن المحاكم الواقعة في دائرة اختصاصه، أما عن المحكمة العليا ولكونها آخر درجة في القضاء العادي، وتمارس بذلك صلاحياتها على الأحكام الصادرة عن المحاكم والمجالس القضائية، فإنه لا تطبق عليها قواعد الاختصاص الإقليمي¹.

ويختص المجلس القضائي بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن محاكم الدرجة الأولى وفي جميع المواد ولو كان وصفها خاطئاً².

يتضح من نص المادة أعلاه بأن المجلس القضائي له اختصاص نوعي رئيسي، يتمثل في نظر استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم التابعة له على المستوى الإقليمي³.

والمقصود بـ "ولو كان الوصف خاطئاً"، هو أن قاضي الدرجة الأولى إذا أخطأ في وصف الحكم بأن يصفه بالنهائي في حين أنه ابتدائي، ففي هذه الحالة يجوز استئناف الحكم بغض النظر عن الوصف القانوني الذي وصف به⁴.

كما يمكن أن يشوب الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية أخطاء، ذلك أنه لا يسلم القاضي من الخطأ شأنه شأن أي إنسان، ولا تسلم نفوس المتقاضين من الضغائن فلا يتصور

¹ - زين الدين بودشيشة، مرجع سابق ص 120.

² - أنظر المادة 34 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

³ - سنقوقة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء 2، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 94.

⁴ - بوسنبورة خليل، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، منشورات نوميديا، قسنطينة، بدون سنة، ص 98.

أن يصدر القضاء مطابقا لحقيقة الواقع في جميع الحالات، كما أن الشعور بعدم الثقة هو شعور طبيعي لدى المحكوم ضده، فكان على المشرع أن يعمل على تأمين مصلحة الخصوم بإجازة الطعن في الأحكام، وطبقا لنص المادة 34 السابقة الذكر فإن المجلس القضائي هو المختص بنظر استئناف الأحكام الابتدائية.

ب- من حيث الاختصاص النوعي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت: أي سلطة جهة قضائية ما في إختصاص الفصل في نزاع معين دون غيرها، و يتعلق بموضوع الدعوى و طبيعة النزاع، و هذا ما نصت عيه المادة 32 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية على أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام و هي تتشكل من أقسام منها القسم العقاري، و هي مختصة بالفصل في جميع القضايا لاسيما منها المدنية التي تختص بها إقليميا¹.

وتنص المادة 34 من نفس هذا القانون على أن المجالس القضائية تختص في النظر في إستئناف الأحكام الصادرة في الدرجة الأولى، أي أن اختصاص النظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت يؤول إلي القسم العقاري التابع للمحكمة الابتدائية الذي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها، و يفصل فيه بحكم قابل للاستئناف أمام الغرفة العقارية بالمجلس الذي تكون المحكمة تابعة له².

الفرع الثاني: آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت:

بعد أن ترفع الدعوى القضائية ضد القرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت وتقديمها للإشهار، فإن هذا الطعن لا يغير المسار الطبيعي لهذا النوع من الترقيم أين يبقى محافظا على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، ليتم بعد ذلك التقيد بما جاء في منطوقه.

¹ - القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 05 من القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17 جويلية 2005، المتعلق بالتنظيم القضائي، المعدل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 51 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2005.

أولاً: آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت قبل صدور الحكم القضائي:

يرتب الطعن القضائي ضد القرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت آثاراً قانونية، منها ما هي ملزمة للمحافظ العقاري، ومنها ما هي ملزمة لأطراف الدعوى.

1- بالنسبة للمحافظ العقاري: بعد القيام بتبليغ المحافظ العقاري برفع العريضة القضائية المتعلقة بالطعن في الترقيم العقاري المؤقت، و الذي يكون في شكل إيداع لإجراء إشهار عقاري وقبول هذا الإجراء وتقييده على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الطعن، فإنه يصبح مقيد طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم و بالتالي يبقى على الترقيم العقاري مؤقتاً، إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي¹، وهنا يتوقف حساب المدد القانونية ويتم حفظ البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع ضمن السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية، مع تسليم معلومات عن العقار لكل من يطلبها وفق الإجراءات والشروط المنصوص عليها قانوناً.

وما دام الترقيم العقاري يبقى محافظاً على طابعه المؤقت، أي أن المستفيد منه في مركز الحائز، فإنه يمنع على المحافظ العقاري إشهار أي تصرف يخص هذا العقار أو أي تأشير على البطاقة الخاصة به ما عدا الرهن (رسمي، قانوني)، الذي سمح القانون للمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت بترتيبه².

2- بالنسبة للمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت: تطبيقاً لنص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، التي تنص على أن الطعن القضائي يبقى على الترقيم العقاري مؤقتاً، إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، فإن صفة المستفيد منه لا تتغير ويبقى حائزاً

¹ - المادة 16 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

² - زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 129.

للعقار محل النزاع وله بذلك استعماله واستغلاله، أي أنه يستفيد من الآثار المترتبة على تسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت ما لم يصدر قرار قضائي يمنع ذلك، فيمكن له:

أ- **إمكانية طلب رخصة البناء:** وهي قرار إداري صادر من السلطة المختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعياً أو معنوياً، المتحصل على شهادة التقييم العقاري المؤقت، بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء، التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير، حيث نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على أن طالب هذه الرخصة يجب أن يرفق مع طلبه نسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحياة، هذه الأخيرة التي تأخذ حكم شهادة التقييم العقاري المؤقت و بموجبها¹.

ب- **إمكانية الحصول على قرض عقاري:** حيث نصت المادة 44 من القانون رقم 90-25 على إمكانية ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار محل شهادة الحياة، لفائدة هيئات القرض، وذلك لضمان القروض المتوسطة والطويلة الأمد، وبالرجوع إلى نص المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 المشار إليها، فإن ذات الأثر ينطبق على شهادة التقييم العقاري المؤقت، و بالتالي يمكن للمستفيد منها رهن العقار محل هذه الشهادة ضماناً للقرض العقاري الذي يستفيد من².

ثانياً: آثار الطعن في التقييم العقاري المؤقت بعد صدور الحكم القضائي: يعتبر الحكم القضائي النهائي الفاصل في النزاع القائم حول قرار التقييم العقاري المؤقت، النهاية الطبيعية التي تختتم بها الخصومة القضائية، من هذا المنطلق تختلف الآثار الناتجة عنه حسب منطوق الحكم القضائي، هذا الأخير الذي قد يقضي بتغيير المركز القانوني للحق العيني

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 7، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

² - القانون رقم 90-25، مرجع سابق.

العقاري المشهر و إما لا يقضي بتغييره، و بعد صدور الحكم و خروجه من ولاية القضاء تبدأ مرحلة التنفيذ أين تختلف طرق التنفيذ كذلك.

و تنتهي الدعوى القضائية التي موضوعها الطعن في الترقيم العقاري المؤقت نهاية طبيعية، بصدور حكم نهائي فاصل في النزاع القائم، و الذي يكون إما حكم يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر، و إما حكم لا يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر¹.

¹ - زين الدين بوتشيشة ، مرجع سابق، ص 131.

الفصل الثاني

خصوصية منازعات الترقيم العقاري النهائي.

قبل الخوض في خصوصية المنازعات التي قد تثار بشأن الترقيم النهائي، لابد من التطرق أولاً إلى مفهوم هذا الترقيم، من خلال تعريفه، و بيان الأسس التي يقوم عليها، و الطبيعة القانونية للدفتـر العقاري، الذي يعتبر النتيجة الحتمية للترقيم النهائي.

المبحث الأول:

ماهية الترقيم العقاري النهائي وعلاقته بالدفتـر العقاري:

يعتبر الترقيم النهائي للأموال العقارية و الحقوق العقارية العينية من أقوى حالات الترقيم العقاري بالسجل العقاري، لما يكسبه لصاحبه من قوة الحق الذي يحمله هذا الترقيم، و الذي يشكل بيئة قوية على ملكيته له .

المطلب الأول : تعريف الترقيم العقاري النهائي و حالاته:

تخضع العقارات التي تتوفر لدى أصحابه سندات مشهورة، سواء كانت عقود رسمية أو سندات قضائية أو سندات و عقود إدارية، كون هذه السندات ثابتة و لا تترك مجال للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه، و بالتالي المحافظ العقاري يرقم ترقيميا نهائياً، هذا الأخير تنشأ حوله منازعات عدة، و من هنا لابد من تعريف الترقيم العقاري النهائي و ذكر حالاته.

الفرع الأول: تعريف الترقيم النهائي: يعرف على أنه ذلك الترقيم الذي يباشره المحافظ

العقاري، على أساس ثبوت السندات ذات الحجية في إثبات الملكية العقارية¹.

¹ - قادي ميلود، و هميسي إسلام، ترقيم السجل العقاري و منازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2017، ص 16.

تجدر الإشارة هنا إلى أن بعض الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية، لا تحتوي على المعلومات المطلوبة التي قررها التنظيم، مما أدى إلى معاملتها كالوثائق العرفية التي تقتضي إفراغها في قالب رسمي تحرر بيد الموثق، للأخذ به¹.

وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم : 63-76 على أنه : " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"²، و في حقيقة الأمر أن هذا التعريف للترقيم النهائي لا يكتمل، إلا إذا أضفنا له تحول الحالتين السابقتين للترقيم المؤقت المذكورين في الفصل الأول، و هما: الترقيم المؤقت و الترقيم لحساب المجهول إلى ترقيم نهائي، أي نكون أمام ترقيم نهائي بتعريف المادة 12، و كذا إنتقال حالتى الترقيم المؤقت إلى نهائي طبقا لنصي: المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76³

و يمكن هنا أن نلاحظ أن المشرع و من خلال المادة 34 من القانون رقم : 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المعدلة و المتممة للمادة 12 فقرتها الأولى من الأمر رقم : 63-76، حصر المشرع بنص المادة 34 وثائق الترقيم النهائي في السندات المشهورة، إذ أن تعبير المادة السابق بعبارة " الوثائق الأخرى المقبولة " لم يكن دقيقا.

الفرع الثاني: حالات الترقيم العقاري النهائي:

من خلال دراسة المواد 12، 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتضح أنه تم الاعتماد في تحديد حالات قبول طلبات الترقيم النهائي على عنصرين هما:

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 114.

² - المرسوم رقم 63-76 ، مرجع سابق.

³ - سعاد بن إيدير، مرجع سابق، ص 50.

- العنصر الأول منصوص في نص المادة 12 المتعلق بالسندات المقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية .

- أما العنصر الثاني فيتمثل في إنقضاء مدة الترقيم المؤقت، و منه فالترقيم العقاري النهائي يتم بموجب السندات التالية:

أولاً: الترقيم النهائي على أساس سندات تثبت الملكية: لقد وضحت التعلية رقم 16

المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات المسح العام والترقيم العقاري، بعض السندات التي يرقم على أساسها العقار ترقيميا نهائيا، وهي سندات ذات حجية في إثبات الملكية و المتمثلة في:

1- بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها على سند رسمي: بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات قانونية، أو عقود أو كل وثيقة أخرى مقبولة، طبقا للتشريع المعمول به ثابتة تؤكد ملكية العقار، يرقم العقار ترقيميا نهائيا مباشرة وفقا لسندات الملكية بمجرد استلامه ووثائق المسح، ويؤرخ الترقيم من يوم الإمضاء على محضر تسليم ووثائق مسح الأراضي، وهذا حسب نص المادة 12 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

وقد أكدت المادة 324 من القانون المدني على أن العقد الرسمي هو العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو أي شخص آخر مكلف بالخدمة العمومية، ما تلقاه من أصحاب المصلحة وفقا للنصوص القانونية و في حدود اختصاصه².

2- بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها على سند عرفي ثابت التاريخ: و المقصود بالسند العرفي: هو الوثيقة التي تحرر من طرف الأطراف فيما بينهم دون أن يتدخل موظف أو ضابط

¹ - أنظر المادة 12 من المرسوم 63-76، مرجع سابق.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2009، ص 57.

عمومي، و من بين شروط السند العرفي في هذه الحالة أن يكون ثابتا التاريخ، و أن تكون المعاملة العقارية واقعة قبل سريان التوثيق.

وعليه إذا كان العقار بدون سند رسمي، و صاحبه لديه ما يثبت حيازته لمدة (15) سنة، في هذه الحالة يرقم العقار ترقيفا مؤقتا لمدة (04) أشهر ثم يرقم ترقيفا نهائيا، و هذا حسب نص المادة 89 من القانون رقم 11-17، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

3- بالنسبة للعقارات التي لم يعترض عليها في فترة التقييم المؤقت: الهدف من التقييم المؤقت إعطاء فرصة للغير للإعتراض على تقييم العقار، ففي حالة ما إذا إنقضت مدة التقييم المؤقت بسلام دون وقوع أي إعتراض عليها، في هذه الحالة يجوز للمحافظ العقاري تحويل التقييم المؤقت لتقييم نهائي¹، أما في حالة الاعتراض خارج الآجال القانونية يبقى على المعترضين حل واحد، وهو اللجوء للجهات القضائية المختصة وفقا لأحكام المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ويسلم عند التقييم النهائي دفتر عقاري للمالك أو الملاك المعترف بهم، سواء كانوا من الأشخاص الطبيعيين أو من أشخاص معنوية عامة²، و يشير في الدفتر العقاري إلى كافة البيانات و المعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية³.

وهذا ما جاء في منطوق قرار المحكمة العليا رقم 1206937 بتاريخ 2021/01/14 حيث ورد فيه مبدأ عام بأنه لا يقبل الدفع بالحيازة المؤدية للتقادم المكسب في حالة استنفاد الإجراءات والآجال المقررة للاعتراض على التقييم المؤقت، وتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بمثابة سندا للملكية، له قوة ثبوت مطلقة للشهر العقاري.

¹ - صبرينة عجابي، مرجع نفسه، ص 48، 49.

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، مرجع سابق، ص 61.

³ - مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص 107.

وقد يجد المحافظ العقاري نفسه في حالة ترقيم عقار في حالة الشياخ، و هنا يجب على المحافظ العقاري أن يعد دفترا واحدا للعقار يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يعين الملاك وكيلا عنهم يمكنه سحبه من المحافظة العقارية، و يجب على المحافظ العقاري أن ينقل في السجل العقاري قيود الامتيازات أو الرهون الغير مشطب عليها، و حقوق التخصيص المتعلقة بالعقار و التي لم تنتضي مدة صلاحياتها¹.

ثانيا: ترقيم العقارات الغير مطالب بها: من أهم العوائق التي تعترض عملية ترقيم العقارات هو وجود عقارات مجهولة المالك، أو ما يصطلح عليها العقارات الغير مطالب بها، أو "المسجلة بالحساب المجهول"، أو "حساب الدولة المفترض"، وهو الأمر الذي يطرح عدة صعوبات تعترض عملية التحقيق العقاري الملازمة لأعمال المسح، و المتمثلة أساسا في عدم معرفة مالك أو حائز العقار بداعي الغياب، و تشكل هذه العقارات أكبر وعاء عقاري في المعاملات العقارية في الجزائر.

ويقصد بالأراضي مجهولة المالك بالقطع الأرضية التي لم يعرف مالكا أثناء عملية المسح، و ثبت من خلال عملية التحقيق أن مالكا غير معروف " مجهول"، وذلك بعد استنفاد كل طرق التحقيق، سواء على مستوى المحافظة العقارية، أو على المستوى الميداني²، و كانت تسمى هذه العقارات قبل قانون المالية لسنة 2018 بالحساب المجهول، لكن بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 بموجب المادة 89 منه، أصبحت تسمى "بالعقارات غير المطالب بها أثناء المسح". وهذا النوع من العقارات يعيق تحقيق الهدف الأساسي من عملية المسح.

وعليه يمكن القول بأن هذه الوضعية للعقارات غير المطالب بها، هي محصورة على العقارات التابعة للخواص فقط، أي مجموع العقارات المملوكة من طرف الأفراد، سواء كانوا

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، ص 61.

² لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها و كيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية

لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، عدد 52، ديسمبر 2019، ص 10.

طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة كالجمعيات و الشركات¹، و ليس باسم الدولة، و يرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة، من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، و هذا حسب المادة 23 مكرر من القانون 17-11 المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

المطلب الثاني: الدفتر العقاري وعلاقته بالترقيم العقاري النهائي:

يعد الترقيم النهائي للأموال العقارية و الحقوق العقارية العينية، من أقوى حالات الترقيم العقاري بالسجل العقاري، لما يكسبه لصاحبه من قوة الحق الذي يحمله هذا الترقيم، والذي يشكل بيئة قوية على ملكيته لها، و من هذا المنطلق يطرح السؤال التالي: ما هو الدفتر العقاري و ما هي علاقته بالترقيم العقاري النهائي؟

الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري:

الدفتر العقاري سند إداري، يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية²، و يعتبر الدفتر العقاري في الجزائر من أهم السندات التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار، من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار، و يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك بمناسبة إنشاء بطاقة مجموعة الملكية أو العقار الحضري الموافق له، وذلك بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديد ما فيها ماديا دقيقا³.

¹ لطيفة بن حمودة، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها و كيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الانسانية، عدد 02، ص 11.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 117.

³ علو عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثامنة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2017، ص 100.

إنّ الدفتر العقاري هو عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية، يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الانتهاء من عمليات المسح العام في إقليم بلدية ما، يعده المحافظ العقاري¹.

وعليه فإنّ الدفتر العقاري يعد بمثابة حسم للملكية العقارية، يستمد روحه أساسا من وثائق المسح، و يشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر، و يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطأه، و المتمثل في تسليم الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافيا لحدود الملكيات المنجزة بمناسبة أشغال المسح².

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:

لقد اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من اعتبره قرار إداري، و منهم من أخرجه من دائرة القرارات الإدارية.

فعلى سبيل المثال إعتبر الأستاذ عمار بوضياف الدفتر العقاري قرار إداري، وهذا لإحتوائه على جميع عناصر القرار الإداري، فهو صادر عن هيئة إدارية بإرادتها المنفردة و يحدث أثر قانوني، و أما الإتجاه الآخر ينفي عنه صفة القرار الإداري، على غرار الأستاذ محمد كنانة، ويعتبر الدفتر العقاري كاشف للمراكز القانونية فقط، و لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، وليس عملا إفرادي بل تتدخل في وجوده عدة جهات إدارية كالبديية و الولاية و المحافظة العقارية ... مصالح المسح ويعتبره مجرد شهادة إدارية³.

أولا: **الدفتر العقاري قرار إداري:** يعرف القرار الإداري بأنه العمل القانوني الإفرادي، الصادر عن مرفق عام، و الذي من شأنه إحداث أثر قانوني، تحقيقا للمصلحة العامة⁴.

¹ - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 261، 262.

² - بن سعادة إيمان، مرجع سابق، ص 59 .

³ - بوطرفة يونس، قرارة عادل، النظام القانوني للترقيم المؤقت بو الترقيم النهائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، قانون عام، 2018/2019، جامعة 08 ماي قالم، ص 58.

⁴ - محمد الصغير بعلي، القرارات الادارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، دون سنة نشر، ص 28.

و من هذا المنطلق فإن القرار الإداري يتميز بخصائص أساسية وهي:

- القرار الإداري تصرف قانوني.

- القرار الإداري صادر عن مرفق عام.

- القرار الإداري صادر عن إرادة منفردة.

- القرار الإداري يترتب آثار قانونية.

و هذه الخصائص التي تم ذكرها أعلاه، إذا ما أسقطت على الدفتر العقاري نقول أنها خصائص تتوافر في الدفتر العقاري، بحيث ألزم المشرع الإدارة وبإرادتها المنفردة على ضرورة إعداد و تسليم الدفتر العقاري للمعنى، أو لوكيله حسب نص المادة 18 من الأمر رقم 74-75، كما بينت المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 مواصفات الدفتر العقاري و كيفية التأشير عليه، يضاف إلى هذا النص القرار المؤرخ في 1976/05/27، الذي يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري¹.

وبما أن هذا الدفتر العقاري تصرف قانوني فهو ينشئ آثار قانونية، و هذا بإنشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة و قائمة سابقا، كما أنه يمكن أن يعدل أو يلغي مراكز قانونية كانت قائمة، فهو يبين الوضعية القانونية للعقارات و الحقوق الواردة عليها، مع تحديد المالك الحقيقي لهذه العقارات.

و مما سبق يمكن القول أن الدفتر العقاري ينطبق عليه خصائص القرار الإداري، حيث يصدر عن هيئة إدارية بالإرادة المنفردة، وفق شروط شكلية و إجرائية يطلبها القانون².

¹ جميلة جبار، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة الفقه و القانون، العدد 27، جامعة خميس مليانة، يناير 2015، ص 21.

² بلميلود مبخوت، النظام القانوني للدفتر العقاري و دوره في اثبات الملكية العقارية و اشكالاته، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، حقوق، قانون إداري، جامعة أحمد دراية ادرار، 2018/2019، ص 13.

ثانيا: الدفتر العقاري شهادة إدارية : هناك من يرى بأن الدفتر العقاري ليس قرار إداري، و تحججوا في ذلك على أن الدفتر العقاري دوره كاشف للمراكز القانونية، و لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، كما أنه ليس بعمل إنفرادي بل تتدخل في وجوده عدة جهات إدارية، وحين يوقع عليه المحافظ العقاري فإن عمله يقتصر على الإشهاد بالمطابقة للبطاقة العقارية، فهو مجرد شهادة إدارية، و ما يعاب على هذا الرأي أن الدفتر العقاري قد يكون أحيانا مؤسسا للحق ذاته، كالحائز الذي له حق الحصول على دفتر عقاري، يمكنه من إثبات ملكيته، وبالتالي يكون هذا الأخير منشأ للحق بعد أن يتحول الحائز إلى مالك.

وبذلك يمكن القول أن الدفتر العقاري قرار إداري، لأنه صادر عن هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية، كما أن الإجراءات التي تتم بهدف الحصول عليه تعد قرارات إدارية، بالإضافة إلى الآثار المترتبة عن صدوره، فهو طبقا لنظام الشهر العيني يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية طبقا لنص المادة 19 من الأمر 74-75.

ولقد استقر القضاء على أن الدفتر العقاري هو قرار إداري، من خلال العديد من قراراته، وهو ما يستنتج من قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2011/07/14 الذي أكد على أنه "لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري"¹.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للترقيم العقاري النهائي:

يعتبر الدفتر العقاري من أهم السندات التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار، من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار، و بالتالي يكون الدفتر العقاري، إما كاشفا للحق العيني العقاري، أو منشأ له.

¹ - سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا و قضاء، أطروحة الدكتوراه، علوم في القانون، جامعة حاج لخضر، باتنة، سنة 2018/2017، ص 193.

أولاً: الترقيم النهائي الكاشف للحق العيني العقاري:

يعتبر الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري، المنصوص عليه في المادة 12 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم، قراراً كاشفاً للحق العيني العقاري، فهو مقرر للحق الموجود سابقاً بموجب السندات المثبتة لحق الملكية، أثناء مرور لجنة مسح الأراضي، ويتخذ ذات الوصف في حالة المطالبة بالعقار بسند ملكية مشهر أمام المحافظة العقارية، إستناداً على نص المادة 89 فقرة 1 من القانون 11-17، أو في حالة ما إذا تبين من نتائج التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، وهذا إستناداً الى نص المادة 89 من القانون رقم 11-17.

ثانياً: الترقيم النهائي المنشئ للحق العيني العقاري:

الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري، بعد إستنفاد مدة الترقيم المؤقت للعقارات لمدة (04) أشهر أو سنتين، المنصوص عليه في المادة 13 و 14 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم، وكذا الترقيم النهائي بعد إستنفاد مدة الترقيم المؤقت للعقار باسم المجهول، و الترقيم النهائي للعقار غير المطالب به أثناء عمليات مسح الأراضي المسجل باسم الدولة، و المنصوص عليه في المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75، المدرجة ضمن القانون 10-14 بموجب المادة 67 فقرة 2 منه، يعتبر قراراً منشئاً للحق العيني العقاري، لأن الترقيم النهائي الكاشف لا يقوم إلا بوجود سند ملكية قانوني، و الدولة في هذه الحالة لا تحتكم على أي سند ملكية و الترقيم النهائي للعقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، و المنصوص عليها في المادة 89 فقرة 5 من القانون 11-17، باسم الدولة بعد إنقضاء مدة الترقيم المؤقتة (15) سنة، يعتبر قراراً منشئاً للحق العيني العقاري¹.

¹ - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 68.

ثالثا: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي: سبق و أن بينا بأن المحافظ العقاري متى كان

الترقيم مؤقتا، له الحق في أن يسلم إلى صاحب الترقيم شهادة تثبت ذلك، وهي شهادة الترقيم

المؤقت، أما إذا كان الترقيم نهائيا، فإن المحافظ العقاري لا يسلم شهادة إدارية تثبت ذلك، ولكنه

يقوم بإعداد الدفتر العقاري باعتباره أثر من آثار الترقيم النهائي، لأنه لا يُسلم إلا

للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم للعقارات التي يحوزونها¹.

لقد حدد المشرع نموذج محدد خاص بالدفتر العقاري²، و يعد المحافظ العقاري الدفتر

بعد أن يصبح الترقيم نهائيا، مع ضرورة إلزام المستفيد بهذا الترقيم بدفع رسم الإشهار الذي يتم

تعديله بموجب قانون المالية.

يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري إلى صاحبه شخصيا، أو إلى وكيله بموجب

وكالة رسمية، بحيث تدون كل المعلومات المتعلقة بمراجع الوكالة في البطاقة العقارية، وكذلك

في سجل التسليم.

أما إذا كانت الملكية شائعة فالمحافظ العقاري لا يعد دفتر عقاري باسم كل مالك على

الشيوع، بل يقوم بإعداد دفتر واحد باسم جميع الشركاء، و يعلم المالكين على الشيوع بضرورة

توكيل من ينوبهم، و ذلك بموجب وكالة رسمية لتسلم الدفتر العقاري.

أما في حالة القسمة فإن المحافظ العقاري ينشئ دفاتر جديدة حسب عدد القطع التي

تقسم، مع إتلاف الدفتر المتعلق بالقطعة الأم، و ضرورة التأشير بكل هذه العمليات على مستوى

البطاقة العقارية باعتبارها الناطق الطبيعي لوضعية العقار.

¹ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 221.

² - حدد المشرع نموذج الدفتر العقاري بموجب قرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1977، عدد 20.

و تجدر الإشارة في الأخير إلى أن المشرع الجزائري، و إنطلاقا من أحكام نص المادة 19 من الأمر 74-75، اعتبر أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية، في المناطق التي شملتها عملية المسح العام للأراضي، وهو الأمر الذي أكده القضاء في العديد من القرارات المتواترة التي أكدت في مجملها هذا المبدأ¹.

المبحث الثاني:

طرق تسوية منازعات التقييم العقاري النهائي:

بالرغم من جملة القوانين المنظمة لعملية الحفظ العقاري في الجزائر، إلا أن الواقع العملي سجل مجموعة من النزاعات المعقدة، التي أضاعت الكثير من الحقوق، أهمها تلك المتعلقة بالتقييم العقاري النهائي، مما جعل المشرع الجزائري يعمل على إيجاد حلول لتسوية هذه النزاعات.

المطلب الأول: التسوية الإدارية لمنازعات التقييم العقاري النهائي:

إن المشرع الجزائري منح إمكانية إجراء الطعن في قرارات المحافظ العقاري، القاضية بمنح المالك الظاهر ترقيم نهائي محل الشهر، وذلك دون أجل محدد للطعن، وترك المسألة تنقضي بمدة التقادم المسقط وهي (15) سنة، وهذا حسب المادة 89 مكرر من القانون 11-17 المتضمن قانون المالية 2018.

¹ - من بين هذه القرارات نجد القرار رقم 197920 المؤرخ في 20/06/2000، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص 252، و القرار رقم 259635، المؤرخ في 21-04-2004، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا المنشور بالمجلة القضائية لسنة 2005، العدد الأول، ص 344 .

الفرع الأول: موقف المشرع التونسي و الجزائري من تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي إداريا:

إن المشرع التونسي أوقف جميع طرق الطعن في قرارات المحكمة العقارية، حسب الفصل 332 من القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 المتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية، التونسية الرائد الرسمي عدد 10 بتاريخ 19 و 23 فيفري 1965، فإن أحكام المحكمة العقارية لها قوة ثبوتية مطلقة، و لا تقبل أي نوع من أنواع الطعن بالاعتراض ولا بالاستئناف ولا بأية وسيلة أخرى¹.

إن هذه القاعدة تحمل نوعا من الإيجابية على اعتبار الحصانة التي يكتسبها العقار، لأن الترقيم العقاري المنجز من قبل المحافظ العقاري على الملكية العقارية يعتبر نهائيا، ولا يقبل أي طعن، ومن بين أهم الانتقادات التي وجهت له، أن الترقيم العقاري يطهر من جميع الحقوق السابقة عنه وغير المدلى بها أثناء سريان عملية الترقيم العقاري، وبالتالي ضياع الكثير من هذه الحقوق وعدم القدرة على المطالبة بها من جديد².

في حين أن المشرع الجزائري قلل من القوة الثبوتية المطلقة للقيد النهائي، حيث فتح المجال للطعن فيه بالإلغاء، مما يؤدي إلى زعزعة الملكية العقارية وإهدار وقت وجهد المحافظة العقارية.

وبالرجوع لموقف الفقه الجزائري، فقد إنقسمت الآراء بين مؤيد و رافض لموقف المشرع، حيث يرى البعض أن اللجوء إلى الطعن القضائي هو الطريق الوحيد لحماية الحقوق التي قد تمسها عملية المسح، فقد تكون غير دقيقة بالصورة التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية

¹ - صبرينة عجايبي، مرجع سابق، ص 52.

² - صونية بن طيبة، مقاربة بين القوة الثبوتية و الاثر التطهيري للرسم العقاري في التشريع المغربي، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، المجلد 06، العدد 04، سنة 2021، ص 12.

المطلقة، بالإضافة إلى القاعدة الدستورية الصريحة بأن أي قرار إداري قابل للطعن بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية.

ومن جهة أخرى هناك من ينادي بضرورة إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، نظرا للجهد الكبير و التكاليف الباهضة التي تتكبدها الدولة في عملية المسح و الترقيم.

الفرع الثاني: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري النهائي:

تعرف المنازعة العقارية تزايدا كبيرا في حالات المنازعات المتعلقة بظاهرة العقارات الغير مطالب بها، أو ما يصطلح عليها العقارات المسجلة في حساب مجهول، حيث تشكل هذه العقارات أهم العوائق التي تعترض عملية التسجيل في السجل العقاري، و يرجع السبب في ظهور هذه المنازعة لعدة أسباب، فإما تكون نتيجة لتعسف فرق المسح و تقاعسها في أداء واجبها، وبالتالي تفشل عملية التحقيق في الكشف عن صاحب العقار، أو عدم حضور المعنيين نظر لعدم إشعارهم في الوقت المناسب، بوقت مرورهم للقيام بالتحقيق الميداني.

ولتسوية هذه الوضعية، أصدرت السلطات الوصية عدة تعليمات لتسوية هذا الإشكال، فحسب المذكرة 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، التي تشرح كيفية تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية 17-11 يرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع المسح بالمحافظة العقارية، وفي حالة عدم المطالبة بالعقار طوال هذه الفترة، يرقم العقار غير المطالب به بصفة نهائية باسم الدولة¹، و نذكر أيضا المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 المتعلقة بتسوية حالات العقارات، التي يوجد بشأنها سندات ملكية قانونية تم إشهارها بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام، وقد سبقتها المذكرة رقم 004618 المؤرخ في 04 سبتمبر 2004

¹ - التعليمات الوزارية 04060، مرجع سابق.

المتعلقة بتسوية وضعية الأراضي مجهولة المالك موضوعها عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول¹.

و في حالة المطالبة به على أساس سند ملكية مشهر أو غير مشهر، أو على أساس الحيازة المكسبة لحق التملك، طبقا للتشريع المعمول به في الآجال المحددة، في هذه الحالة يتدخل المحافظ العقاري ويقوم بالتحقيق لدى المصالح المعنية بالترقيم، وبعدها يرقم العقار ترقيما مؤقتا باسم المالك الحقيقي، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، و للمحافظ العقاري سلطة تقديرية كبيرة من أجل القيام بالتحقيقات اللازمة، كلما قدم على مستواه طلب تسوية وضعية هذه العقارات.

هذا الإجراء يعتبر حلا بديلا للمطالبين بالعقار المقيد ضد مجهول، يتميز بنوع من المرونة، حيث كان لابد على أصحاب العقارات من الحصول على حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه وإيداعه بالمحافظة العقارية².

المطلب الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم العقاري النهائي:

لقد بين نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، الذي تم بموجب المواد 12، 13 و 14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء، و ترفع الدعوى الرامية الى إلغاء الترقيم النهائي ضد المحافظ العقاري، لأن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري، الذي هو سند إداري، و الذي لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري³، ويتعلق الأمر بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري للعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية، أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة أشهر ولمدة

¹ - مذكرة رقم 4618، مرجع سابق.

² - صبرينة عجابي، مرجع سابق، ص 53،45.

³ - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مرجع سابق.

سنتين بعد فوات الآجال المذكورة دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت، و الذي أصبح بذلك ترقيميا نهائياً¹، و أن الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري يترتب عنه إعداد الدفتر العقاري، و الذي نصت عليه المادة 19 من الأمر 74-75 التي جاء فيها " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، و الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية".

فالدفتر العقاري من هذا المنطلق يعد سنداً لإثبات الملكية، و هو ما أكدته المحكمة العليا كذلك في قرارها الذي نص على " أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي الجديد، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئـة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون".

و من الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، و من ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح، بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية، رغم الاستدلال بالدفتر العقاري، يكونون قد اخطئوا في تطبيق القانون².

كما منح المشرع الجزائري لكل متضرر من ترقيم سيء النية، أو لوجود خطأ، إمكانية الطعن في الدفتر العقاري و طلب إلغاءه أو تعديل مضمونه أمام القضاء الإداري، باعتبار قرار الشهر و تسليم الدفتر العقاري قرار إداري، وفقاً لنص المادة 24 من الأمر 74-75 والمادة 16 من المرسوم 63-67³.

¹ - سعاد بن إيدير، مرجع سابق، ص 54.

² - قرار المحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 2025/02/28، المجلة القضائية رقم 2001 عدد 01 صفحة 249.

³ - حمد لمين حمدي، نضام الشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائري، 2015، ص 315.

وفي هذا المعنى قضت المحكمة العليا في قرار لها بتاريخ 28-05-2005 منشور في مجلة المحكمة العليا عدد 1 لسنة 2005 صفحة 333 " لا يجوز إعادة النظر في المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائيا"¹.

الفرع الأول: الجهة المختصة بالفصل في منازعات الترقيم العقاري النهائي:

إذا كانت الجهة القضائية المختصة في دعاوي الاعتراضات على الترقيم المؤقت بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص هو القسم العقاري للمحكمة، فإن المحكمة الإدارية هي التي تكون مختصة في الاعتراضات الناتجة عن الترقيم النهائي أو بالنسبة للدعاوى الرامية إلى إبطال أو تعديل الدفتر العقاري²، و أنه إستنادا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المحاكم الإدارية هي المختصة بالفصل في منازعات الترقيم النهائي الرامية إلى إبطال الدفتر العقاري، على اعتبار أنه عقد إداري صادر عن مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية، كما تنص المادة 801 من نفس القانون على أنه « تختص المحاكم الإدارية كذلك في الفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية»³.

وبذلك تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وهو من نصت عليه المادة 24 من الأمر 75-74.

أولا: التمثيل القضائي:

قد تطرح صفة التمثيل القضائي جملة من المسائل على الصعيد العملي، فكثيرا ما رفضت الدعاوى أمام الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة، وفي هذا الصدد نصت المادة 111 من المرسوم رقم 63-76 على أنه « تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل

¹ - يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 55.

² - سلامي لامية ، وعبد الرحمان محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص 98، 99.

³ - انظر المواد 800، 801، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار وذلك تطبيقا للمادة 24 من الأمر 75-74، كما تضمنت المادة 110 من القانون رقم 07-12 المتضمن قانون الولاية أن « الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية وهو مفوض الحكومة»¹.

أما بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع، فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأملاك العمومية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة. أما الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم، أو المجالس القضائية، أو المحاكم الإدارية فإن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات يكونون مؤهلين كل فيما يخصه، لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري².

فقد منح المشرع الجزائري الاختصاص القضائي للمحكمة الإدارية للفصل في منازعات الترقيم النهائي، أما في حالة تزوير الدفتر العقاري سواء من أحد الأطراف أو بمساعدة المحافظ العقاري، فقد مكن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، و هي محكمة الجناح على مستوى المحكمة العادية، بناء على نص المواد 222 من الأمر 66-156.

وبمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري، فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضى فيه، إلا أن تنفيذ القرار القضائي من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي، يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات العقارية، طبقا لنص المادة 15 من المرسوم 75-74، لأن المحافظ

¹ المادة 110 من القانون 07-12، المؤرخ في 22 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 12، الصادرة في 29 فيفري 2012.

² بوظرفة بونس، و قرارة عادل، مرجع سابق، ص 62.

العقاري ملزم بالتأكد من هوية الأطراف و هوية العقار، و ذلك بالرجوع للمعلومات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي.

ويقوم بذلك المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر العقاري، الذي تم إلغائه ويضع دفتر آخر جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه¹.

ثانيا: المحاكم الاستئنافية كجهة فصل في القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية:

إنّ المشرع قبل إنشاء المحاكم الإدارية للاستئناف بادر الى تكييف النصوص القانونية مع نص المادة 179 من التعديل الدستوري لسنة 2020²، حيث أصدر قانون التقسيم القضائي رقم 22-207³، كما أصدر القانون العضوي رقم 22-10، المتعلق بالتنظيم القضائي. ثم ظهرت المحاكم الإدارية للاستئناف بموجب القانون 22-13 و الذي يتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁴، و المشرع كان متأثرا في ذلك بالمشرع الفرنسي، و الذي يمنح هذه الهيئات اختصاصات قضائية، تتمثل في الاستئناف الخاص ببعض الأحكام القضائية للمحاكم الإدارية إلى جانب الاختصاص الاستشاري.

حيث تنص المادة 900 مكرّر ق إ م إ " تختص المحكمة الإدارية للاستئناف بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية"، و منه نستشف من هذه المادة أن جميع الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية تكون قابلة للاستئناف أمام المحكمة الإدارية

¹ - رحايمية عماد الدين ، ص 296.

² - أنظر المادة 179 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادي الاول عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020 ، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر، سنة 2020.

³ - انظر المادة 08 من قانون رقم 22-07 المؤرخ في 4 شوال عام 1443 الموافق 5 ماي سنة 2022 ، المتضمن التقسيم القضائي ، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد32.

⁴ - المادة 29 من القانون العضوي رقم 22-10، المؤرخ في 9 جوان 2022، المتعلق بالتنظيم القضائي، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 41.

الإستئنافية، كما يتبين كذلك أن هذه الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية لا تقبل التنفيذ إلا بعد نهاية آجال الاستئناف، أو بعد الفصل فيه من طرف المحكمة الإستئنافية.

وتختص المحاكم الإدارية للاستئناف طبقا لنص المادة 900 مكرر من قانون الاجراءات المدنية و الادارية، بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، و تختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة¹.

و نستشف مما سبق أن المشرع الجزائري كرس مبدأ التقاضي على درجتين، أي أن جميع القرارات الصادرة ابتدائيا من المحاكم الإدارية قابلة للطعن فيها بالاستئناف، أمام المحاكم الادارية للاستئناف، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

أما الاختصاص الإقليمي فيؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار.

و بصور المرسوم التنفيذي رقم 22-435 المؤرخ في 17 جمادى الأولى 1444هـ الموافق لـ 11 ديسمبر 2022، و المتضمن تحديد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية للاستئناف والمحاكم الإدارية، و الذي بموجبه تم إستحداث (10) محاكم إدارية للولايات العشرة الجديدة، و بهذا تصبح عدد المحاكم الإدارية (58) على مستوى التراب الوطني، كما تم إستحداث 06 محاكم إستئنافية إدارية جديدة، بعد أن كان التقاضي الإداري سابقا يتم على درجتين فقط، هما المحكمة الإدارية بالولاية ومجلس الدولة.

و المحاكم الإدارية للاستئناف الجديدة يبلغ عددها ستة، وتقع مقراتها بكل من ولايات الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، ورقلة، تمنراست و بشار².

¹ قانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجريدة الرسمية عدد48.

² زرقاط رضوان، نقو قدور، النظام القانوني للمحاكم الإدارية للإستئناف من خلال القانون 22-13، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة غرداية، 2022-2023، ص 37.

الفرع الثاني: إجراءات الفصل في منازعات الترقيم العقاري النهائي:

ينتج عن الترقيم العقاري النهائي الكثير من المنازعات سواء منها المتعلقة بالترقيم النهائي، أو ما يخص منها بإلغاء الدفتر العقاري، فقد عالجه المشرع من خلال المادة 16 من المرسوم 63-76 المذكور آنفاً، على أنه تتم إعادة النظر في الترقيم الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من نفس المرسوم من طرف القضاء، و عليه و عملاً بهذا النص فإن إعادة النظر في الدفتر العقاري لا يتم إدارياً، و إنما يعود الاختصاص إلى القضاء الإداري¹.

إن الاجتهاد القضائي الثابت و المستقر لمجلس الدولة حول الاختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري، طالما أن الدفتر العقاري يشكل قراراً إدارياً، صادراً عن المحافظ العقاري.

و لقد سائر القضاء أيضاً هذا المنحى القانوني، إذ نجد ذلك في القرار القضائي رقم : 282711 المؤرخ في 2005/02/23 الصادر عن المحكمة العليا الذي اعتمد المبدأ التالي : "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجددة في الدفتر العقاري إلاً قضائياً " .

ولم توضح النصوص القانونية و التنظيمية التي تحكم الشهر العقاري الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الدفتر العقاري، غير أنه و إعتبار بأن الترقيم النهائي يعتبر قراراً صادراً عن الإدارة، يتوج بحصول صاحب العقار على الدفتر العقاري، حيث كرس المشرع العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فهذه الجهة المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، عملاً بنص المادة 800 من القانون 08-09، ويكون ذلك عن طريق دعوى الإلغاء.

¹ - العلمي سليم، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة محمد حضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق بسكرة، سنة 2016-2017، ص 63.

كما كرس القرار القضائي رقم: 666056 المؤرخ في 14/07/2011 الصادر عن المحكمة العليا الذي اعتمد المبدأ التالي: لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري¹.

و إنتهى مجلس الدولة في إجتهاداته أنه: لا يمكن الطعن في الدفتر العقاري بوثائق إثبات عرفية تفتقر للحجية، و هو ما نستشفه من القرار رقم 8147 المؤرخ في 27/02/2014 ، حيث إعتد ما يلي "حيث أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الاستفادة من الترقيم العقاري باسمهم وأن الشهادة المحتج بها و المؤرخة في 05/09/1972 والشهادة المسلمة من طرف البلدية ليس لها حجية قانونية و عليه فان الحكم لم يصب فيما قضى به و عليه قرر المجلس إغائه و الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس".

و لكي تخوض في إجراءات الفصل في منازعات الترقيم النهائي، يجب معرفة الوسيلة التي بموجبها يتصل المتضرر بالجهات القضائية، و هذه الوسيلة هي دعوى الإلغاء².

أولا - الطعن في الدفتر العقاري: ينظر القاضي الإداري في منازعات الدفتر العقاري المتعلقة بإلغائه أو تعديله.

1- دعوى إلغاء الدفتر العقاري: هي الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري تقتصر على بحث مشروعية القرار، ومدى انفاقه مع قواعد القانون، و إلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون، و هكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع، فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قراراً آخر محل القرار

¹ - المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 1، سنة 2012، ص 184.

² - العلمي سليم، مرجع سابق، ص 64.

المعيب الذي أصدرته الإدارة¹، و لذا يقف القاضي عند حد الحكم بإلغاء القرار غير المشروع دون أن يذهب إلى أبعد من ذلك، بتقرير حقوق للمدعي أو تحديد مداها².

أ- **شروط قبول دعوى الإلغاء:** لقد سبق وأن تطرقنا إلى الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وتوصلنا إلى أنه قرار إداري لأنه تصرف صادر عن هيئة إدارية، هي المحافظة العقارية و يحمل في طياته عناصر القرار الإداري، وهي:

- أنه عمل قانوني.

- أنه عمل صادر بالإرادة المنفردة.

- أنه عمل يصدر عن جهة إدارية.

يشترط في القرار الإداري أيضا أن يكون نهائيا، ومؤثرا أي قابلا للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق، و يحدث أثرا في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضررا³، هي العناصر التي تنطبق على قرارات المحافظ العقاري، فيما يخص الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري، باعتباره عملا قانونيا صادر عن جهة إدارية هي المحافظة العقارية بإرادتها المنفردة، و كذا الأمر بالنسبة للترقيم المؤقت، إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام، لا يكون الطعن إلا بموجب دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر بمناسبة إجراءات الترقيم المؤقت⁴.

¹ محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005، ص 11.

² محمد عاطف البناء، الوسيط في القضاء الإداري تنظيم رقابة القضاء الإداري الدعاوى الإدارية، دار الفكر العربي، سنة 1990، ص 19 .

³ ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري دار الجامعة الجديدة للنشر، ص 274.

⁴ - بن سعادة إيمان، مرجع سابق، ص 66.

- شرط المصلحة في دعوى الإلغاء: يشترط في قانون المرافعات لقبول الدعوى، أن تستند المصلحة إلى حق أعتدي عليه أو مهدد بالإعتداء عليه، أما بالنسبة لدعوى الإلغاء في القانون الإداري فيكفي أن يكون لرافع الدعوى مجرد مصلحة، يمسه القرار المطعون فيه، و لا يهم بعد ذلك أن تستند هذه المصلحة إلى حق شخصي أعتدي عليه¹.

- شرط ميعاد رفع الدعوى: يشترط المشرع على أن يحدد مياعدا قصيرا ترفع خلاله دعوى الإلغاء، لكي لتكون مقبولة يسري من تاريخ نشر القرار أو إعلان صاحب الشأن به²، وذلك حسب المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى: نصت المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون" و كذا المادة 15 تنص على: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية:

* الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

* اسم ولقب المدعي و موطنه.

* اسم و لقب و موطن المدعى عليه فان لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.

* الإشارة إلى تسمية و طبيعة الشخص المعنوي و مقره الاجتماعي و صفة ممثله القانوني.

* عرضا موجزا للوقائع والطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

* الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى³.

¹ - محمد عاطف البناء، مرجع سابق، 186.

² - محمد عاطف البناء، مرجع نفسه، ص 203.

³ - المادة 15 و 816 من القانون 08-09، مرجع سابق.

بالإضافة إلى :

* وجوب توقيعها من طرف محامي.

يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الإدارية، التي تهدف إلى إلغاء الترقيم النهائي، الذي ينتج عنه الدفتر العقاري موضوع الدراسة الحالية، موقعة من طرف محامي تحت طائلة عدم القبول، وذلك وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص:

مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام". أما المادة 827 تنص : تعفى الدولة و الأشخاص المذكورة في المادة 800، من التمثيل الوجوبي بمحام، في الادعاء أو الدفاع أو التدخل¹.

توقع العرائض و مذكرات الدفاع و مذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة أو باسم الأشخاص المذكورين في المادة 800 المشار إليهم أعلاه، من طرف الممثل القانوني.

واشترط توقيع العريضة من طرف محام، و اعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به، و يرجع ذلك إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاية لا تتوفر إلا لديه أي أن يكون أكبر خبرة و أقدميه²، فضلا عن أن التقاضي أمام مجلس الدولة يتطلب أن يكون المحامي معتمدا.

* وجوب شهر دعوى الإلغاء بالمحافظة العقارية دائرة اختصاص موقع العقار

عملا بنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي توجب شهر عريضة رفع الدعوى بالمحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، و

¹ - بن سعادة إيمان، مرجع سابق، ص 67.

² - العلمي سليم، مرجع سابق، ص 67.

تقديمها في أول جلسة، ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار¹.

وبهذا النص فإن الإشهار يعد إجراءً جوهرياً، لا بد أن يقوم به المتقاضى، و إلا رفضت دعواه.

2- الطعن بتعديل الدفتر العقاري: هناك حالات يضطر المتقاضين إلى رفع دعاوى يلتمسون من خلالها تعديل الدفتر العقاري فقط، عوض المطالبة بإلغاءه، ومثال ذلك إلغاء بيان من البيانات غير الصحيحة فيه، كأن يقيد العقار في أحد خانات الدفتر العقاري بأنه في حالة رهن، في حين أن المالك يحوز شهادة رفع الرهن.

فهنا تنصب المطالبة القضائية على تعديل الدفتر العقاري وذلك بحذف أحد البيانات فقط.

وللإشارة فإن نص المادة 85 من المرسوم 76-63 لم يرد مصطلح التعديل، بل أوردته المادتين 515 و 519 من قانون إجراءات المدنية والإدارية².

3- دعوى التعويض المتعلقة بالدفتر العقاري: يمكن لأي شخص تضرر من عملية

الشهر للحقوق العينية العقارية، وهذا بعد فوات أجل الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ الي القضاء مطالباً بالتعويض، و لكن لا بد من توفر الشروط اللازمة لقبول هذه الدعوى منها الشروط العامة و الشروط الشكلية، بالإضافة الى الشروط الموضوعية³.

¹ المادة 17 من القانون 08-09، مرجع سابق.

² حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 461، 462.

³ حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص 56.

و دعوى التعويض يمكن رفعها ضد المحافظ العقاري، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 23 من الأمر رقم 75-74¹.

بالرجوع الى المادة 23 المذكورة سالفاً، نجدها تحدد ميعاد رفع الدعوى، بحيث يجب أن ترفع في أجل عام واحد من إكتشاف الخطأ، و إلا سقط الحق و تقادمت الدعوى بمرور (15) سنة، إبتداء من تاريخ إكتشاف الخطأ، و يترتب على هذه الدعوى صدور حكم قضائي من الجهة المختصة، إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، و إذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر مادياً².

الفرع الثالث: أسباب إلغاء الدفتر العقاري و الآثار المترتبة عليه:

إن الهدف من رفع دعوى إلغاء هو حماية الحقوق و المراكز القانونية، فدعوى إلغاء القرار الإداري، تستلزم أن يكون القرار الإداري قد شابه عيب من العيوب، و بإعتبار أن الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن هيئة إدارية، فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص يتم تجميد جميع التصرفات التي تقع على العقار المتعلق بالدفتر محل طلب الإلغاء، كما يترتب على إلغائه إعدامه، و إنهاء وجوده و اعتباره كأن لم يوجد أصلاً، و يترتب عن هذا الإلغاء مجموعة من الآثار³، و هو ما سيتم دراسته بعد التعرف على أسباب إلغاء الدفتر العقاري.

أولاً: أسباب إلغاء الدفتر العقاري: قبل اللجوء مباشرة إلي أسباب إلغاء الدفتر العقاري، و جب الإشارة إلى أن شروط رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري هي نفسها

¹ المادة 23 من الامر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

² زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 98 .

³ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، الرويبة، الجزائر، 2009، ص 164.

الشروط المتعلقة برفع الدعوى الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الاجراء ماعد مايستثناه القانون بنص خاص.

أما عن أسباب إلغاء الدفتر العقاري، و بما أن هذا الأخير قرار إداري يصدر من طرف المحافظ العقاري، فإنه يخضع لمدى مشروعيته من عدمها، للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية، فقد أجمع الفقه و القضاء على أن عيوب القرارات الادارية المؤدية لإلغاء القرارات الادارية هي:

1- عيب عدم الاختصاص: وذلك في إذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري، فلا تفويض في الاختصاص، كأن يكون الختم الموجود على الدفتر العقاري من قبل رئيس مصلحة بالمحافظة العقارية، فأصدار الدفتر الإداري هو إختصاص أصيل للمحافظ العقاري و الإختصاص يعرف على أنه : " القدرة أو الصفة القانونية على ممارسة و إصدار قرار إداري معين بإسم و لحساب السلطة الإدارية"¹.

2- عيب مخالفة الشكل و الإجراءات: لا يمكن تصور ذلك على أساس أنه محدد وفق لنموذج خاص، إلا أن الإشكال المطروح هو كيفية تسليمه للمالك دون أن يقوم بدفع الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، على إعتبار أنها مصاريف و رسوم للخرينة العمومية، و عليه فإنه متى تم تسليم الدفتر العقاري دون دفع المصاريف، فإنه يمكن للإدارة المسلمة للدفتر المطالبة بإلغاءه².

3- عيب عدم التسبيب : بمعنى أنه لا يمكن إصدار الدفتر العقاري، بناء على وقائع قانونية غير تلك المحددة في الأمر 74/75، و المرسومين التنفيذيين 62-76، و 63-76.

¹ - ناصري لباد، الوجيز في القانون الاداري، الطبعة الثالثة، دار لباد، سطيف، الجزائر، 2007، ص 259.

² - قادري ميلود، و آخر، مرجع سابق، ص 63.

4- **عيب مخالفة القانون** : هذا العيب يشمل جميع عيوب القرار الإداري، ويمكن لمن تبين له أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إعداده للدفتري العقاري، أن يرفع دعواه أمام الجهات القضائية المختصة لإلغاء الدفتري العقاري.

5 - **عيب الإنحراف بالسلطة**: و يقصد بذلك خروج الإدارة عن المساعي التي وجدت من أجلها لتحقيق المصلحة العامة، و من هنا يجب على رافع دعوى إلغاء الدفتري العقاري، إثبات أن هذا الأخير قد سلم دفتري عقاري لشخص عن طريق المحاباة، أو لتحقيق مصلحة شخصية و ليس إحتراما للقانون، و في حالة عدم الإثبات فإن حكم الجهة القضائية يكون رفض الدعوى لعدم التأسيس¹.

ثانيا: آثار الطعن في الترقيم العقاري: تختلف آثار الطعن في الترقيم العقاري النهائي قبل صدور الحكم و بعد صدوره:

1- آثار الطعن في الترقيم العقاري النهائي قبل صدور الحكم القضائي النهائي.

الطعن في الترقيم العقاري النهائي لا يؤثر على سلطة المستفيد منه على العقار محل الطعن، فيبقى متمتعاً بكل الحقوق التي يخولها له حق الملكية من استعمال و استغلال و تصرف، وقد نصت المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75، على أن الطعن القضائي ليس له أثر تجميد أو تعليق أو منع التصرفات في العقار الذي قيدت عليه عريضة دعوى إفتتاحية، وما على صاحب الملكية إن أراد التصرف في العقار محل النزاع، إلا أنه يقوم بتبليغ المتصرف إليه رسمياً عن طريق محضر قضائي بوجود عريضة افتتاح دعوى قضائية مشهورة، تتعلق بالعقار موضوع العقد، ليرفق هذا المحضر بالعقد المودع للإشهار على مستوى المحافظة

¹ - قادري ميلود، و آخر، مرجع نفسه، ص63.

العقارية، وهنا على المحافظ العقاري أن يراقب هذا الإجراء أثناء عملية الإيداع ويتحقق من وجود محضر التبليغ الرسمي ليقوم بعملية الإشهار العقاري¹.

كما يقوم المحافظ العقاري بتسليم معلومات حول العقار محل النزاع لكل من يطلبها وفق الشروط والإجراءات التي يحددها القانون²، و التي تكون في شكل نسخة من البطاقة الخاصة به تشير إلى وجود دعوى قضائية مشهورة، و هنا يتحمل المتصرف إليه النتائج و التبعات المترتبة عن صدور الحكم القضائي النهائي الفاصل في النزاع.

2- آثار الطعن في الترقيم العقاري بعد صدور الحكم القضائي

إن آثار صدور الحكم القضائي النهائي للترقيم العقاري النهائي تختلف حسب منطوق الحكم الذي قد يقضى بتغيير المركز القانوني للحق العيني العقاري المشهر أو لا يقضى بذلك.

أ- الحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر:

قد تنتهي الدعوى القضائية الفاصلة في النزاع القائم حول الترقيم العقاري النهائي، دون أن يؤدي ذلك إلى تغيير المركز القانوني للحق العيني، سواء برفض الدعوى في الشكل أو في الموضوع أو بعدم قبولها بالفصل بعدم الاختصاص (النوعي، الإقليمي).

وهنا قد تكون الأحكام القضائية النهائية الفاصلة في الترقيم العقاري النهائي أمام القضاء الإداري صادرة عن المحكمة الإدارية، دون أن يتم الطعن فيها بالاستئناف أمام المحكمة الاستئنافية، أين يثبت ذلك بتقديم شهادة عدم الاستئناف من آخر درجة أين يتم تنفيذه تلقائياً.

ليتم تنفيذ هذه الأحكام القضائية بإيداعها في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي موثق أو محضر قضائي بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد إشهارها، أما إذا كان الحكم صادراً

¹ زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 153.

² أنظر المواد من 55 إلى 60، من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

عن آخر درجة فيتم إيداعه تلقائياً دون أي إرفاق، على أن يتم إلحاق الحكم بأصل العقد وكل النسخ الأخرى، ليأخذ بعد ذلك نفس مسار العقود و الوثائق الأخرى المعدة للإشهار¹.

و بما أن الحكم القضائي لم يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر فإن الهدف من تنفيذه (الإشهار العقاري)، هو شطب الدعوى القضائية و إزالة القيد المثقل به العقار، و بالتالي يصبح حق الملكية غير مثقل بأي قيد، و هنا يقوم المحافظ العقاري و بمناسبة إشهاره للحكم القضائي بالتأشير على البطاقة العقارية، و ذلك بتدوين مراجع الحكم من تاريخ ورقم القضية ورقم الفهرس ومراجع الإشهار، ويقوم بالمقابل بتسطير التأشير المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر بنفس الطريقة التي تنفذ بها الأحكام القضائية الفاصلة في الترقيم العقاري المؤقت، التي لم تغيّر المركز القانوني للحق العيني المشهر.

ب- الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر:

فقد تنتهي الدعوى القضائية الفاصلة في النزاع القائم حول الترقيم العقاري النهائي، و الذي يؤدي إلى تغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر، سواء كان ذلك بإلغاء الترقيم العقاري النهائي أو تعديله، و هنا يكون الحكم الفاصل نهائياً، إذا صدر عن المحكمة الإدارية ولم يتم الطعن فيه بالاستئناف، أو صادر عن آخر درجة، ليتم تنفيذ هذه الأحكام القضائية بإشهارها على مستوى المحافظة العقارية، و بنفس طريقة إشهار الأحكام القضائية التي لا تغيّر المركز القانوني للحق العيني المشهر، و ذلك بإيداعها من طرف ضابط عمومي موثق أو محضر قضائي، حسب الحالة مشفوعة بشهادة عدم الاستئناف أو دون إلحاق.

وما دام أن الحكم القضائي يغير من المركز القانوني للحق العيني العقاري المشهر، فإن الهدف من الإشهار هو تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة العقارية الخاصة به، من حيث هوية المالك أو مساحة العقار، وحدوده و تشطيب الدعوى القضائية الأصلية

¹ - زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 15.

بتسجيرها بالحبر الأحمر، وبما أن المحافظ العقاري يسهر على ضبط الدفتر العقاري بالبيانات الموجودة في البطاقة العقارية، فإنه يقوم بالتأشير عليه ويشهد بصحة ذلك عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية¹.

ويقوم المحافظ العقاري في الحالتين بإشهار الأحكام القضائية النهائية المودعة من طرف الضباط العموميون موثق أو محضر قضائي، إضافة إلى تأشير البطاقة العقارية بوضع مراجع الإشهار العقاري على النسخة، و تسليمها للمودع وحفظ النسخة الثانية، لترتب في الحجم الخاص بالوثائق المشهورة، و يقوم بإرسال وثيقة مستخرج مسح الأراضي ومستخرج العقد بالنسبة للأحكام القضائية التي تغير هوية المالك، و وثيقة القياس و وثيقة مستخرج مسح الأراضي ومستخرج العقد بالنسبة للأحكام القضائية التي تغير مساحة العقار (حدود) مجموعة الملكية إلى مصالح مسح الأراضي على مستوى الولاية .

و بما أن الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة لا يوقف التنفيذ، فإنه في الحالة التي يحدث و أن يتم إيداع حكم قضائي صادر عن المحكمة الإدارية وغير مرفق بشهادة عدم الاستئناف وغير صادر بشأنه أمر بوقف التنفيذ، فإن المحافظ العقاري في هذه الحالة يتأكد من عدم وجود أمر قضائي بوقف التنفيذ مشهر بالمحافظة العقارية ومؤشر على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع، ليقوم بعملية الإشهار العقاري، التي تقتصر على التأشير على البطاقة العقارية بنفس طريقة تأشير الأحكام الأخرى، دون شطب الدعوى القضائية الأصلية.

أما في حالة وجود أمر قضائي بوقف تنفيذ الحكم القضائي المراد إشهاره، يقيد على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع، فإن المحافظ العقاري يمتنع عن تنفيذ الإجراء المتعلق بالإشهار، ويصدر قرار رفض الإيداع أو قرار رد الإجراء حسب المرحلة التي تكون

¹ - زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 155.

فيها عملية إيداع الحكم، مستندا في ذلك إلى نص المادتين 100 و 101 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم¹.

¹ زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 156 .

خاتمة:

ختاما لهذا العمل المتواضع، نستنتج أن المشرع الجزائري بالرغم من تبنيه نظام الشهر العقاري العيني، بالاعتماد على ترسانة قانونية من أجل حماية الملكية العقارية ، وبالرغم من جملة القوانين التي كرسها من أجل تكريس حق الملكية العقارية، معتمدا في الاساس على عملية المسح العام للأراضي الذي يعد هدفا إستراتيجيا، تسعى من خلاله الدولة الجزائرية إلى تطهير الملكية العقارية على كامل التراب الوطني، بما يوفر الوثائق الرسمية التي تحفظ حق الملكية العقارية وتتيح فرص إستثمارها، ونظرا لكبر العملية صعوبتها فإنها لا تخلوا من التعقيد الأمر الذي جعلها تتأخر بشكل كبير، وينشأ عنها عدد كبير من الإشكالات و المنازعات التي أضاعت الكثير من الحقوق، و اضاعت كذلك الكثير من المال و الجهد في سبيل استرجاعها، و لعل أهم تلك المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري بنوعيه .

لكن المشرع الجزائري تصدى لهذه الاشكالات و المنازعات، و وضع آليات للحد منها ، و أعطى لكل ذي مصلحة الحق في الاعتراض على الترقيم، و عمل جاهدا لوضع أسس وقواعد متينة لتسوية المنازعات الناشئة عن عملية الترقيم العقاري، سواء كان ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي، عن طريق التسوية الإدارية و جلسات الصلح، بالإضافة إلى السبل القضائية التي يمكن للمتضرر من عملية الترقيم أن يسلكها، و حدد الجهة المختصة بذلك ، فالترقيم المؤقت للعقارات يمكن أن يتم تسويته إما إداريا، أو اللجوء إلى القضاء إذا فشل المحافظ العقاري في تسوية النزاع إداريا و إيجاد حل مناسب ، و ينعقد الاختصاص في دعوى منازعات الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى ، أي إذا كان هذا الترقيم وارد على حقوق عقارية تخص أشخاصا خاضعين للقانون الخاص كانت من اختصاص القاضي العقاري أما إذا كان أحد هذه الأطراف من أشخاص القانون العام يؤول الاختصاص هنا إلى القاضي الإداري، و ذلك من أجل إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم، على عكس منازعات الترقيم النهائي، التي لا ينعقد الاختصاص فيها إلا أمام القضاء الإداري، عن طريق الطعن بالإلغاء أو التعديل للترقيم العقاري النهائي، و من ثم الفصل في النزاع و ذلك على اعتبار أن الدفتر العقاري هو عقد إداري صادر عن مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية.

وبالرغم من جملة الإصلاحات القانونية المتعلقة بالترقيم العقاري التي تهدف بالأساس الى حماية الملكية العقارية، إلا أن الواقع العملي يشهد تزايد المنازعات العقارية، بسبب الترقيم الخاطئ، مما يفتح الباب لنشوء العديد من المنازعات التي أرهقت كاهل العدالة.

ومن خلال ما سبق، يمكن تقديم مجموعة من الاقتراحات و الحلول، توجز منها ما يلي:

1- توعية المواطنين بأهمية عملية المسح وضرورتها للحفاظ على حقوقهم العقارية، و إستعمال جميع وسائل الإعلام بأنواعها، المكتوبة و المسموعة، في الإعلان عن افتتاح عملية المسح لتمكين المواطنين من الحضور لعملية المسح بالميدان، وتقديم وثائقهم، وتصريحاتهم خاصة منهم المواطنين المغتربين.

2- العمل على نشر القرار المتعلق بمسح الأراضي، في كل وسائل الإعلام بغرض إعلام المواطنين بعملية المسح مسبقا، و ذلك لضمان إعلام كل من له مصلحة، حتى يتسنى له الحضور مرفوقا بوثائقه التي تثبت صحة ملكيته للعقار و لتجنوب تسجيل العقارات في نطاق العقارات الغير مطالب بها.

3- العمل على توسيع صلاحيات المحافظ العقاري، في مجال الصلح، ليتمكن من إنجاز هذه العملية الهامة، التي تخفف على القاضي، والمتقاضى الكثير من الأعباء.

4- العمل على إعداد و تكوين قضاة متخصصين في القانون العقاري حتى يسهل عليهم التعامل مع النزاعات المعروضة عليهم .

5- يجب تعزيز إجراء الصلح، وجعله خطوة أولى في كل المنازعات، لأنه ينبع عن إرادة الطرفين دون تعسف، فهو خطوة مهمة في ترشيد وتسوية المنازعة العقارية يباشره المحافظ العقاري بين أطراف المنازعة قبل اللجوء للقضاء.

6- ضرورة تنقيح تقنين القوانين العقارية حتى تتناسب مع مختلف المستجدات ، و وضع قانون عقاري متكامل، يتضمن حلول لمختلف الاشكالات و الاعتراضات، خاصة و أن عملية المسح لازالت مستمرة، بل أن الكثير من العقارات لم تسوى وضعيتها لحد الساعة.

7- يجب على الدولة توفير جميع الوسائل المادية، و البشرية اللازمة من أجل الإسراع في إكمال عملية المسح في كامل التراب الوطني .

8- توحيد جهة النظر في نزاعات الترقيم العقاري و وضعه في يد قضاء مختص يراقب عمل الإدارة و يقومه، وذلك بإسناد جميع قضايا منازعات الترقيم العقاري الى القضاء الاداري فقط صاحب الاختصاص لتسهيل مراقبة أعمال الإدارة.

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: النصوص القانونية

أ- القوانين العضوية:

1- القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17 جويلية 2005 المتعلق بالتنظيم القضائي ، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،رقم 51 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2005.

2- القانون العضوي رقم 22-10 ، المؤرخ في 9 جوان 2022، المتعلق بالتنظيم القضائي ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، عدد 41.

ب- القوانين العادية و الأوامر :

1- الأمر 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق ، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 10، سنة 1970.

2- الأمر رقم 74-75، المرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

3- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، لسنة 1975.

4- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل و المتمم بموجب الأمر 26/95، المؤرخ في 26/09/1995، الجريدة الرسمية العدد 55.

5- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 15/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية، عدد 65، سنة 1991.

6- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 29-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة، 2004 جريدة رسمية عدد، 83 سنة 2003.

7- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008 .

8- القانون 07-12، المؤرخ في 22 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12، الصادرة في 29 فيفري 2012.

9- قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 76، 2017.

10- قانون رقم 22-07 المؤرخ في 4 شوال عام 1443 الموافق 5 ماي سنة 2022 ، يتضمن التقسيم القضائي ، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 32.

11- قانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022 ، يعدل ويتم القانون رقم 08-09،

المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجريدة الرسمية عدد 48

د- المراسيم:

1- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976.

2- الرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم للرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

3- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 7، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

4- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادي الاول عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020 ، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري ، المصادق عليه في إستفتاء اول نوفمبر ، سنة 2020.

هـ - القرارات:

1-القرار المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان ادارة املاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد رقم 20، الصادر بتاريخ 24/03/1999.

و- التعليمات:

1- التعليمات رقم 365 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 10/01/2018 المتعلقة بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري.
2- التعليمات الوزارية 04060، المؤرخة في 05/04/2018، المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب (العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي) الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية،وزارة المالية.

ي- المذكرات الوزارية:

1- المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03/05/2003، تخص العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، المسجلة في حساب المجهول (حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة).
2- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04/09/2004 تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا - المجلات (الاجتهادات القضائية) :

1- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 1، سنة 2012.
3-المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006.

ثالثا - الكتب

- 1- بن عبيدة عبد الحفيظ، الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و التوزيع الجزائر، 2003.
- 2- بوسنبورة خليل، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية، منشورات نوميديا، قسنطينة، بدون سنة.
- 3- حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، الطبعة الثالثة عشر، دار هومه للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 4- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013
- 5- حمد لمين حمدي، نضام الشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائري، 2015.
- 6- حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، الطبعة الثالثة عشر، دار هومه للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 7- خالد رمول، المحافظة العقارية كالية للخفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 8- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادية للطباعة و النشر و التوزيع، الروبية، الجزائر، 2009.
- 9- سنقوقة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج 2، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- 10- علو عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثامنة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2017.

- 10- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 50 الجزائر، سنة 2003.
- 11- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2009.
- 12- عبد الرحمان بريارة ، شرح قانون الاجراءات المدنية و والادارية، الطبعة الاولى ، منشورات البغدادي ، الجزائر .
- 13- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.
- 14- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومه للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، 2003 .
- 15- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومه للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، 2014 .
- 16- محمد الصغير بعلي، القرارات الادارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، دون سنة نشر
- 17- محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الاداري قضاء الالغاء، قضاء التعويض، وأصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005.
- 18- محمد عاطف البناء الوسيط في القضاء الإداري تنظيم رقابة القضاء الإداري الدعاوى الإدارية، دار الفكر العربي، سنة 1990.
- 19- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 20- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه للنشر و التوزيع، الجزائر، 2015.

21- ناصري لباد، الوجيز في القانون الاداري، الطبعة الثالثة، دار لباد، سطيف، الجزائر، 2007.

22- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2014.

رابعاً: الأطرحات و المذكرات

أ- رسائل الدكتوراه:

1- زين الدين بودشيشة ، منازعات الترقيم عند القيد الاول في السجل العقاري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة العربي بن مهدي ، أم البواقي، 2023/2022.

2-سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا و قضاء، أطروحة الدكتوراه، علوم في القانون، جامعة حاج لخضر، باتنة ، سنة 2018/2017.

3- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر، 2014.

4-نوال جديلي السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و التشريع المغربي ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017، ص92.

ب- رسائل الماجستير:

1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، 2010-2009.

2- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2022/2021.

ج- رسائل الماستر:

- 1- العلمي سليم، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد حضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق بسكرة، سنة 2016-2017.
- 2- بن سعادة إيمان، منازعات الترقيم العقاري فكي القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر مهني ، تخصص مهن قانونية و قضائية، كلية الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحي تاسوست، جيجل، 2021-2022.
- 3- بوطرفة يونس، قرارة عادل، النظام القانوني للترقيم المؤقت بو الترقيم النهائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، قانون عام، جامعة 08 ماي قالمة، 2018/2019.
- 4- بوفاتيس نسيم، مامو سامية، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
- 5- بلميلود مبخوت، النظام القانوني للدفتري العقاري و دوره في اثبات الملكية العقارية و اشكالاته، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، حقوق، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة أحمد دراية، ادرار، سنة 2018/2019.
- 6- حميدانو خديجة، منازعات الدفتري العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.
- 7- زادي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 8- سعاد بن إيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية 2019-2020.

9- سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016

23- قادري ميلود و هميسي إسلام، ترقيم السجل العقاري و منازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص منازعات ادارية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2017.

خامسا: المقالات :

1- بن حمودة لطيفة، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها و كيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، مجلة العلوم الانسانية، عدد 02،

2- جميلة جبار، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة الفقه و القانون، العدد 27، جامعة خميس مليانة، يناير 2015.

3- حويذق عثمان، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الخامس، جوان 2018.

4- صبرينة عجايي، التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة ميلاف للبحوث و الدراسات ، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ، ميلة، الجزائر ، مجلد 09، عدد 2، ديسمبر 2023.

5- صونية بن طيبة، مقارنة بين القوة الثبوتية و الاثر التطهيري للرسم العقاري في التشريع المغربي، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، المجلد 06، العدد 04، سنة 2021.

6- كريم صياد، فعاليات تقويم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، العدد 52، ديسمبر 2019.

7- لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها، وفقا للمادة 89 من قانون المالية.

8- محده جلول، مسلك الدعوى القضائية إعادة النظر في التقييم العقاري الإستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية السياسية، المجلد، العدد 13، 01 أفريل 2022،

9- نريمان خمار، نصر الدين عاشور، اشكالات التقييم العقاري و طرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال المجلد 6 العدد 4، سنة 2021.

سادسا: المحاضرات:

1- كحيل حكيمة، أستاذة محاضرة قسم " أ "، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، شعبة حقوق قانون عقاري، جامعة البليدة، 2023/2022 .

الصفحة	المحتويات.
//	شكر و تقدير
1	مقدمة
الفصل الأول: خصوصية منازعات الترقيم العقاري المؤقت	
05	المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري المؤقت
05	المطلب الأول: تعريف الترقيم العقاري المؤقت و حالاته
05	الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري المؤقت
06	الفرع الثاني: حالات الترقيم العقاري المؤقت
13	المطلب الثاني: طبيعة و نتائج الترقيم العقاري المؤقت
13	الفرع الأول: طبيعة الترقيم العقاري المؤقت
14	الفرع الثاني: نتائج الترقيم العقاري المؤقت
17	المبحث الثاني: منازعات الترقيم العقاري المؤقت و طرق تسويتها
17	المطلب الأول: إجراءات الطعن في الترقيم العقاري المؤقت و التسوية الإدارية
17	الفرع الأول: إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت امام المحافظ العقاري
20	الفرع الثاني: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت
22	الفرع الثالث: تدابير التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت
29	المطلب الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت وآثارها
30	الفرع الأول: الشروط المتعلقة برفع الدعوى و الجهة المختصة بالفصل فيها
37	الفرع الثاني: آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت:
الفصل الثاني: خصوصية منازعات الترقيم العقاري النهائي	
41	المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري النهائي وعلاقته بالدفتري العقاري
41	المطلب الأول تعريف الترقيم العقاري النهائي وحالاته
41	الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري النهائي.

42	الفرع الثاني: حالات الترقيم العقاري النهائي
46	المطلب الثاني: الدفتر العقاري و علاقته بالترقيم العقاري النهائي
46	الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري
47	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
49	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية الترقيم العقاري النهائي
52	المبحث الثاني: طرق تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي
52	المطلب الأول: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري النهائي
53	الفرع الأول موقف المشرع التونسي و الجزائري من تسوية المنازعات إداريا
54	الفرع الثاني: التسوية الادارية لمنازعات الترقيم العقاري النهائي
55	المطلب الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم العقاري النهائي
57	الفرع الأول: الجهة المختصة في الفصل في المنازعات الترقيم النهائي
60	الفرع الثاني: إجراءات الفصل في منازعات الترقيم النهائي
67	الفرع الثالث: أسباب إلغاء الدفتر العقاري و الآثار المترتبة عليه.
73	الخاتمة
76	قائمة المراجع و المصادر
//	فهرس الموضوعات
//	الملخص

ملخص:

لقد عمل المشرع الجزائري جاهدا لوضع أسس و قواعد متينة لتسوية المنازعات الناشئة عن عملية الترقيم العقاري ، سواء عن طريق التسوية الإدارية و إجراء جلسات الصلح، أو عن طريق اللجوء للقضاء بعد فشل محاولة الصلح ، كما عمل المشرع على تحديد الجهة المختصة للفصل في هذه النزاعات، الناتجة عن الترقيم المؤقت للعقارات ، فينعتد الإختصاص في دعوى منازعات الترقيم المؤقت بحسب نوع النزاع و أطراف الدعوى للقضاء العقاري أو الاداري ، فإذا كان هذا الترقيم مؤقت و وارد على حقوق عقارية تخص أشخاصا خاضعين للقانون الخاص، كانت النزاعات من اختصاص القاضي العقاري، أما إذا كان أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام، يؤول الإختصاص هنا إلى القاضي الإداري.

أما الترقيمات العقارية النهائية التي يحمل مالكوها سندات او عقود مقبولة قانونا، و ينتج عنها دفتر عقاري، فمنازعاتها تكون من اختصاص القضاء الاداري لأن الترقيم العقاري النهائي هو قرار اداري صادر عن جهة إدارية.